



北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

2025 年半年度报告

2025
年
8
月



第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容

的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王赓宇、主管会计工作负责人王赓宇及会计机构负责人(会计主管人员)赵斌声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本半年度报告中涉及的前瞻性陈述，如未来的发展战略和经营计划等，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。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析“公司面临的风险和应对措施”中可能面临的风险及对策部分的内容，敬请广大投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	21
第五节 重要事项	24
第六节 股份变动及股东情况	36
第七节 债券相关情况	43
第八节 财务报告	44
第九节 其他报送数据	130

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- （二）报告期内在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （三）经公司法定代表人签名并加盖公章的 2025 年半年度报告文本原件。

释义

释义项	指	释义内容
上市公司、公司、本公司、盈新发展	指	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司
盈新置地	指	北京盈新置地有限公司
长沙铜官窑	指	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司
新丝路文旅	指	新丝路文旅有限公司
盈新科技	指	湖南天象盈新科技发展有限公司
悦豪物业	指	北京悦豪物业管理有限公司
湖南海外	指	湖南海外旅游有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	盈新发展	股票代码	000620
变更前的股票简称（如有）	新华联		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	盈新发展		
公司的外文名称（如有）	Winnovation Culturaltainment Development Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Winnovation Culturaltainment		
公司的法定代表人	王赓宇		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	边冬瑞	彭麟茜
联系地址	北京市朝阳区光华路乙 10 号院 1 号楼众秀大厦 19 层	北京市朝阳区光华路乙 10 号院 1 号楼众秀大厦 19 层
电话	010-65055910	010-65055910
传真	010-65055910	010-65055910
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☒适用 ☐不适用

公司注册地址	北京市通州区外郎营村北 2 号院 13 号楼 2 层 101
公司注册地址的邮政编码	101116
公司办公地址	北京市朝阳区光华路乙 10 号院 1 号楼众秀大厦 19 层
公司办公地址的邮政编码	100020
公司网址	http://www.yxfz000620.com
公司电子信箱	xin000620@126.com
临时公告披露的指定网站查询日期（如有）	2025 年 06 月 25 日
临时公告披露的指定网站查询索引（如有）	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2024 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	772,296,620.83	1,575,211,270.44	-50.97%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-161,294,750.78	48,508,713.53	-432.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-163,685,713.24	27,617,833.48	-692.68%
经营活动产生的现金流量净额（元）	108,100,138.15	-239,534,096.73	145.13%
基本每股收益（元/股）	-0.0275	0.0083	-431.33%
稀释每股收益（元/股）	-0.0275	0.0083	-431.33%
加权平均净资产收益率	-3.33%	0.90%	-4.23%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	12,092,078,224.31	12,207,434,811.89	-0.94%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,796,772,018.74	4,887,127,060.87	-1.85%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

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）	1,315,507.13	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	11,170,585.83	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	20,000,000.00	
债务重组损益	-631,581.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,603,848.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	492,572.15	
减：所得税影响额	193,307.83	
少数股东权益影响额（税后）	158,965.04	
合计	2,390,962.46	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司的主要业务

公司为一家集文旅景区开发运营、酒店管理、旅行社、房地产开发、建筑施工、物业服务、规划设计等多产业布局、具备多业态综合开发能力的上市公司。自上市以来，公司积极响应国家政策号召，向文化旅游产业大力转型，斥资百亿打造了长沙铜官窑国风乐园等系列文旅项目，旗下文旅业态涵盖大型景区、博物馆、文化演艺、娱乐体验、高端酒店、民宿客栈、旅行社、文旅设计院等，是国内目前为数不多的全产业链文旅企业和产业型文旅上市公司，同时也是世界旅游联盟核心发起理事成员单位和中国旅游协会理事单位。

（二）公司所处行业情况及发展趋势

1、公司所处行业情况

2024 年 8 月，国务院在《关于促进服务消费高质量发展的意见》中明确提出，要“培育壮大新型消费”，并将泛文旅消费（包括餐饮住宿、文化娱乐、旅游等）作为挖掘消费潜力、激发市场活力的战略性支点，旨在通过文旅融合引领服务消费高质量发展。

2025 年《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》经国务院同意并发布，该文件包含 6 个维度、18 项具体措施，聚焦文旅场景和旅游消费业态，贯彻落实党中央、国务院关于扩大服务消费和促进文化旅游业发展的部署要求。

同年 3 月 16 日，中共中央办公厅、国务院办公厅也印发了《提振消费专项行动方案》，从 8 个方面提出了 30 项具体措施，针对性解决制约消费的突出矛盾问题，其中涉及文化和旅游包括促进生活服务消费、扩大文体旅游消费、推动冰雪消费、发展入境消费、强化消费品牌引领、保障休息休假权益、营造放心消费环境、完善城乡消费设施、完善消费配套保障措施等。

2025 年以来，以传统文化、非遗体验、民俗活动等为代表的特色旅游场景热度高涨，成为游客的热门选择。自年初起，国内旅游消费呈现活跃态势：冬季冰雪旅游热度不减，春季赏花与踏青等主题需求旺盛；文博场馆、文艺展演和文化新空间形成旅游场景新趋势。县域城市、小众及夜间体验目的地吸引力显著增强，进一步拓展了文旅场景多样性，激发了消费潜力。

根据文化和旅游部发布的国内居民出游情况抽样调查统计结果，2025 年上半年，国内居民出游人次 32.85 亿，同比增长 20.6%。其中，城镇居民出游人次 24.52 亿，同比增长 17.5%；农村居民出游人次 8.33 亿，同比增长 30.6%。出游花费方面，上半年，国内居民出游花费 3.15 万亿元，同比增长 15.2%。其中，城镇居民出游花费 2.60 万亿元，同比增长 12.5%；农村居民出游花费 0.55 万亿元，同比增长 30.1%。但与此同时，大众旅游消费支出趋于理性和谨慎，更偏向品质化、个性化的产品和服务。以五一假期为例，全国游客人均消费支出为 574.11 元，较 2019 年下降 4.8%。

报告期内，在去年 9.26 一揽子政策持续支持下，房地产政策定调继续释放积极信号。4 月中央政治局会议提出“持续巩固房地产市场稳定态势”，强调“加大高品质住房供给”，并指出“优化存量商品房收购政策”。6 月 13 日国常会再次明确“更大力度推动房地产市场止跌回稳”“进一步优化现有政策，提升政策实施的系统性有效性”，确定了“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策方向。行业显现更多企稳迹象，土地市场投资继续保持缩量提质趋势，房地产市场延续复苏态势。2025 年上半年，新房成交面积同比降幅较 2024 年收窄，新房成交价格同比跌幅亦有所减小，尤其核心城市新房和二手房市场整体平稳，止跌回稳初见成效。同时，行业库存指标逐步改善，但二季度以来市场边际效应略有减弱。国家统计局数据显示，上半年全国商品房销售面积 4.59 亿平方米，同比下降 3.5%，降幅较 2024 年同期收窄 15.5 个百分点；销售金额 4.42 万亿元，同比下降 5.5%，降幅较 2024 年同期收窄 19.5 个百分点。根据中指研究院数据，上半年百强房企销售金额同比下降 11.8%，降幅较 2024 年同期收窄 29.8 个百分点。新开工和开发投资延续下降态势。上半年全国房屋新开工面积 3.04 亿平方米，同比下降 20.0%；全国房地产开发投资 4.67 万亿元，同比下降 11.2%。

2、公司所处行业地位

2025 年，公司品牌形象焕然一新，全面升级，品牌知名度和影响力显著提升。盈新发展荣耀成为“赣超”总冠名商，并荣膺 2024 年度文旅集团百强品牌。铜官窑景区斩获“湖南省旅游协会 2024 年度优秀副会长单位”“望城区 2024 年度消费引领突出贡献企业”及“望城区雷锋义警工作先进集体”三项殊荣，铜官窑丽景酒店则摘得“2025 旅游饭店行业高质量发展至臻奖”。悦豪物业荣获“2025 中国物业服务综合实力百强企业”与“2025 中国物业服务企业华北 20 强”两项桂冠。湖南海外旅游获评湖南省旅游协会授予的“2024 年度湖南省诚信经营旅行社”及“2024 年度优秀会员单位”称号。2025 年 1 月，湖南省政协十三届三次会议常委会工作报告中明确提出“打造中国长沙·中医药谷（铜官窑）”的战略构想。同年 5 月，“星耀铜官窑·共建湖南微短剧产业新高地”签约仪式在铜官窑国风乐园盛大举行，湖南竖店文化发展有限公司正式落户铜官窑国风乐园，致力于打造中部地区规模最大的短剧拍摄基地——竖店影视基地。

（三）公司报告期内经营情况

报告期内，公司坚守主责主业，致力于做精文旅运营，围绕游客体验，匠心打造集观光、体验、游乐、休闲、度假于一体的优秀文旅项目。然而，报告期内公司经营面临挑战，实现营业收入 7.72 亿元，比上年同期减少 50.97%；归属于母公司所有者净利润-1.61 亿元。

1、文化旅游板块经营情况

2025 年上半年，公司旗下长沙铜官窑国风乐园以“提升体验、优化管理”为核心，不断提升运营品质，积极激活市场活力。

在活动策划方面，景区的非物质文化遗产打铁花表演、大型烟花秀及无人机编队表演等主题活动，在抖音同城热榜上热度攀升，吸引了市场的广泛关注。与此同时，景区精心策划的系列体验产品，包括“仲景在长沙”“孝义木偶戏”“楚辞·橘颂”等文化演艺活动、沉浸式国风神话主题 NPC 互动、经典诗词《将进酒》现场背诵活动、非物质文化遗产展示与互动区，以及融合中医药文化的仲景主题市集，均受到游客青睐并取得良好市场反馈。

在品牌活动与曝光方面，景区成功举办了涵盖元旦节庆、元宵庙会、春季花朝节、儿童节童声唱、红色讲解大赛等系列主题节庆活动，聚焦铜官窑国风乐园特色。湖南卫视戏曲春晚在舜子街进行沉浸式录制，中医药馆内，情景剧《仲景在长沙》重现东汉医圣坐堂行医的场景。此外，长沙市“最美国风代言人”活动吸引众多市民身着古装前来打卡，进一步强化了铜官窑的品牌形象与市场声量。

运营策略上，景区积极尝试创新互动方式，例如引入古风银票兑换玩法、发起“全城寻找《将进酒》背诵高手”挑战、以及直面问题的“差评不回避”主题直播等。这些举措展现了景区注重游客反馈、积极探索新方法的运营思路，是其持续优化服务体验、尝试差异化运营模式的具体实践。

2、公司房地产板块经营情况

在房地产营销方面，公司响应政府给予的各项政策，持续发力，一方面，公司制定了专项营销政策，提升项目核心竞争力，加速消化存量用房；另一方面，公司加大优质渠道机构的合作力度，鼓励头部渠道机构搭载其内部网络布局全国市场。其次，在商业招商方面，公司运用现场活动、多媒体传播等方式提高商业招商率，为后期销售打好基础，实现业绩增量。报告期内，公司实现签约销售面积 3.23 万平方米，销售金额 2.93 亿元，结算面积 2.47 万平方米，结算金额 2.13 亿元，实现开复工面积 16 万平方米。

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

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

发展战略和未来一年经营计划

未来，公司将秉承着“与国家战略同频，与时代红利共振”的核心理念，致力于通过“地产稳盘、文旅铸魂、科技拓维”的“三核驱动、三阶跃迁”战略，构建“地产-文旅-科技”的协同生态体系，实现从传统的房地产开发业务商，向能够承载国家战略级创新平台运营商转型。公司在文旅行业资产重组领域的开创性实践，已被最高法作为行业标杆案例写入两会报告，树立了文旅企业转型发展的新标杆。以此为契机，公司将通过传统业务升级与新兴产业布局实现战略转型，为中国式现代化进程贡献具有示范意义的市场化企业样本，具体措施如下：

1、固地产之基——新型城镇化标杆建设者

围绕城市更新、特殊资产收购处置、存量资产运营升级等领域，积极践行新型城镇化战略，为企业高质量发展奠定坚实的基础。

（1）积极与具有产品提升能力及增强品牌效益的合作伙伴合作，完成现有存量项目的快速去化，保障待开发项目的有序供给，快速恢复公司现金流健康运转。

（2）特殊资产盘活

发挥公司团队在困境资产处置领域的独特专业优势和成功经验，通过债务重组、资产重整、功能重塑等手段，成为行业领先的存量资产价值重塑专家。

（3）精准项目投资

公司将秉持审慎投资策略，坚持长期价值投资和短期实业投资结合，注重当期利润。以城市更新赛道为新支点，深度参与城市的焕新提质发展，通过新内容植入和运营激活等方式，为项目注入新的活力。把握房产政策优化新风口，聚焦核心城市的优质区块，选择具备利润空间及风险可控项目。

（4）城市商业焕新

结合公司文旅运营能力和商业资源整合优势，对传统商业空间进行功能重构与业态创新，打造具有文化底蕴和体验感的新型城市商业空间。

（5）资产运营升级

依托公司在商业、文旅、住宅等多业态的深厚运营经验，创新资产运营模式，尝试引入 REITs 等金融工具，形成“开发+运营+金融”闭环。

（6）强化内生动力

依托公司长期积累的项目全生命周期管理经验和专业团队，提供从规划设计、建设运营到资产处置的一站式专业服务。以旗下国家 A 级物业公司为核心，提升物业服务专业化、标准化、智能化水平，打造物业服务行业标杆。

2、塑文旅之魂——数字文旅商生态构建者

构建以科技引领、数据赋能、业态创新、跨界融合、绿色低碳为特征的智慧文旅产业生态体系，向文旅轻资产输出转型，引领文旅产业进入全新发展阶段，定义行业新范式。

（1）文旅+科技

顺应“数字文化产业”发展趋势，整合 XR、全息投影、智能交互等前沿技术，打造跨越时空的文化体验场景。加强智慧景区建设，构建覆盖游前、游中、游后全链路的智慧旅游服务体系，提升游客体验和运营效率。前瞻布局元宇宙技术在文旅领域的应用，打造虚实融合的文旅体验新场景。

（2）文旅+IP

深度挖掘和培育自有 IP，打造具有盈新发展独特印记的原创 IP 形象与故事体系，提升品牌曝光度。开展 IP 跨界合作，与知名影视、动漫、游戏企业联手，举办动漫展、影视拍摄、线下体验活动等，把热门 IP 的流量转换为景区的客流。开发系列 IP 衍生产品，通过丰富多样的文创商品，延长游客消费链。

（3）文旅+乡村振兴

积极投身国家全面推进乡村振兴的大战略中，依托寒舍文旅、寿光蔬菜等战略合作伙伴的优势资源，共同构筑一批集游览、住宿、餐饮、娱乐与文化体验于一体的综合农文旅项目。结合现代科技手段，如机器人、虚拟现实（VR）和增强现实（AR）等，让游客在互动体验中学习农业知识，助力乡村振兴事业。

（4）文旅+新商业

探索各种场景与商业和谐共生的多元内容，回应消费者的消费、情感、文化等多重需求，形成集科技互动、艺术展示、文化交流及创意体验于一体的商业消费新场景。开展主题商业活动，整合拉动复合消费，通过整体商业运作实现景区消费业态多样化延展和盈利模式多元化提升，形成可复制商业模式。

（5）文旅+医药康养

推动文旅与康养、中医药深度融合发展。以中医药文化为核心，在景区内规划康养专区，为游客提供针灸、推拿、艾灸等传统中医疗疗服务；与知名药企、医疗机构合作，开展康养学术研讨会、健康讲座，打造集文化体验、健康服务、休闲旅游为一体的康养旅游目的地。在湖南省长沙市望城区三级政协委员助推铜官窑文旅医融合发展工作室的积极助力和社会各方的大力支持下，具有深厚湖湘中医文化底蕴的文旅新地标“仲景堂”已全新亮相，同时湖南省政协十三届三

次会议常委会工作报告中明确提出“打造中国长沙·中医药谷（铜官窑）”的战略构想，此举将成为铜官窑文旅医深度融合新路径、新业态的生动探索。

（6）文旅+低空经济

探讨与相关战略合作伙伴在低空文旅场景开发、低空飞行消费群体培育、综合业态运营等方向展开深度合作，共建低空经济与文旅产业融合发展新生态。

3、探新质无界——新质生产力创新实践者

以国家战略为指引，聚焦人工智能、半导体、生物大健康等新兴产业，链接全球创新资源，持续推进转型升级，成为新质生产力的标杆企业。

（1）人工智能领域布局

人工智能技术加速迭代，正迎来爆发式发展，成为推动经济增长的新引擎。盈新发展将以数智化转型为核心战略，关注前沿技术的创新实践和产业化应用，择机与地方政府、行业机构联合设立专项基金，筛选技术实力强、商业前景广阔的创业公司，通过股权直投、跟投等方式参与项目投资，获取资本增值收益。同时在创新平台、资金支持、应用场景、标准制定、人才引进等方面为企业提供高水平服务，助力企业发展壮大。

作为人工智能领域的前沿热点，具身智能在 2025 年首次写入《政府工作报告》中。面对具身智能领域蕴含的巨大市场潜力和发展机遇，盈新发展将致力于携手全球顶尖科研机构、硬件厂商、内容开发者和高新技术企业等，聚焦技术发展及应用的跨场景通用性和经济性，攻克人机自然交互和多模态感知融合等关键技术，开发切实可行的智能体解决方案。积极推动人形机器人和可穿戴设备在新文旅消费场景，以及制造业、智慧医疗、智能服务等多个领域的跨界融合应用，打造开放创新的智能生态体系。

公司已于今年 4 月，成立深圳盈新数科具身智能有限公司，目前处于业务探索阶段，未来将聚焦智能景区、智慧物业、业财分析等领域，搭建 AI 智能体应用平台，并推进全产业链垂直领域的应用。借势汽车、消费电子等终端市场需求持续复苏，积极挖掘并投资具有科技创新能力和产业升级潜力的企业，助力其在多个领域实现核心技术与产业化能力的双提升，达成上市公司获得新增长动力、全产业链上下游发展、基金有持续收益的多赢局面。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☐适用 ☒不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

1、完善的产业链优势

公司更名后，明确以铜官窑古镇为核心载体，强化“地产+文旅+科技”三核驱动战略，通过品牌升级传递聚焦文旅主业的决心，推动从传统地产商向文旅综合运营集团的华丽转型。公司拥有长沙铜官窑国风乐园景区，并在重点城市布局有长沙梦想城、西宁国际旅游城、海南香水湾、马来西亚南洋国际度假中心等房地产项目。以文化旅游为核心的多元产业布局，有利于公司充分整合、利用内外部资源，有效分散公司经营风险。公司现已形成文化旅游和地产项目开发、景区运营、旅游服务、物业服务、规划设计、酒店管理等日趋完善的产业链结构，能够有效发挥战略协同效应，促进各业务板块之间高效协作，提升产品和服务质量，降低企业经营成本，平滑业绩波动，提高抗风险能力。

2、景区运营优势

公司现有景区战略定位清晰，建设内容丰富，文化内涵深厚，产品全新升级，互动体验度佳，且区位交通便利，区域消费潜力巨大，为景区运营打下良好基础。公司自有旅行社湖南海外旅游深耕湖南市场多年，拥有较为广泛的客户基础与较高的市场份额，能够有效地为景区导入客流，实现协同发展。景区的品牌知名度和影响力持续提升，今年以来成为各大媒体关注的焦点。央视先后五次聚焦，对景区进行深度报道；中国旅游报头版专题全文介绍景区经营亮点和入境业务影响力；人民政协报、中国日报、湖南卫视等官方媒体也多次予以报道。这些权威媒体的广泛传播，极大地提升了景区的品牌知名度和美誉度，吸引了更多游客的关注和向往；公司实行大景区统一管理，全面融合了乐园、酒店、民宿、商业、博物馆、科技馆等多重业态，建立了完善的组织架构体系，制定有科学的管理制度与标准的服务流程，拥有履历

资深的管理团队与专业素质过硬的从业人员，并通过完善的培训体系与有效的激励晋升机制，不断提高员工的敬业态度、胜任能力与服务水平，为游客打造好评服务、专业服务；景区积极推进文旅医融合发展，不断拓展业务领域，通过承接国家级重要会议，在会议服务、创新和接待等方面表现出色，赢得高度肯定，这一成果不仅展现了景区高质量服务水平与运营实力，也为景区吸引更多重要政企客户和资源，进一步提升了景区综合竞争力。通过进一步加大引流、进一步提升产品力、进一步深挖文化、彻底开放平台思维、超大力度导入外部资源不断增强景区竞争力，同时一切经营举措从游客角度出发，增加游客参与度，提升游客体验感，彰显旅游内涵，不断提高景区的市场口碑。

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	772,296,620.83	1,575,211,270.44	-50.97%	主要系公司本期房产项目结转收入减少所致；
营业成本	699,229,168.37	1,190,372,333.29	-41.26%	主要系公司本期房产项目结转收入减少所致；
销售费用	51,037,928.56	56,160,486.51	-9.12%	主要系公司本期房产项目结转收入减少所致；
管理费用	98,488,401.42	118,267,644.49	-16.72%	主要系公司强化费用管控所致；
财务费用	42,206,271.99	34,059,242.75	23.92%	主要系借款利息资本化项目减少所致；
所得税费用	3,078,265.64	60,750,239.36	-94.93%	主要系公司本期产生应纳税所得额项目减少所致；
研发投入	0.00	0.00		
经营活动产生的现金流量净额	108,100,138.15	-239,534,096.73	145.13%	主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加、支付其他与经营活动有关的现金减少所致；
投资活动产生的现金流量净额	44,575,126.51	-4,194,708.76	1,162.65%	主要系收到处置子公司的款项所致；
筹资活动产生的现金流量净额	-58,139,413.86	204,164,173.58	-128.48%	主要系上期吸收投资收到的现金减少所致；
现金及现金等价物净增加额	102,734,674.65	-39,920,313.04	357.35%	主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加、支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☐适用 ☒不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	772,296,620.83	100%	1,575,211,270.44	100%	-50.97%
分行业					
商品房销售	213,276,877.78	27.62%	921,065,674.59	58.47%	-76.84%
文旅综合行业	348,077,344.14	45.07%	355,101,144.32	22.54%	-1.98%
其他业务	210,942,398.91	27.31%	299,044,451.53	18.98%	-29.46%
分产品					
商品房销售	213,276,877.78	27.62%	921,065,674.59	58.47%	-76.84%
文旅综合行业	348,077,344.14	45.07%	355,101,144.32	22.54%	-1.98%
其他业务	210,942,398.91	27.31%	299,044,451.53	18.98%	-29.46%
分地区					
北京	165,708,000.23	21.46%	210,493,837.15	13.36%	-21.28%
湖南	492,285,636.89	63.74%	501,200,732.89	31.82%	-1.78%
广东	27,541,035.03	3.57%	24,751,146.36	1.57%	11.27%
青海	12,888,645.94	1.67%	785,741,049.01	49.88%	-98.36%
境外	69,281,557.73	8.97%	28,299,462.82	1.80%	144.82%
云南	21,432.30	0.00%	23,551,223.72	1.50%	-99.91%
海南	3,553,798.63	0.46%			
辽宁	1,016,514.08	0.13%	1,173,818.49	0.07%	-13.40%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	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
分行业						
商品房销售	213,276,877.78	159,718,848.66	25.11%	-76.84%	-71.24%	-14.60%
文旅综合行业	348,077,344.14	384,172,915.68	-10.37%	-1.98%	-2.34%	0.41%
其他业务	210,942,398.91	155,337,404.03	26.36%	-29.46%	-35.74%	7.19%
分产品						
商品房销售	213,276,877.78	159,718,848.66	25.11%	-76.84%	-71.24%	-14.60%
文旅综合行业	348,077,344.14	384,172,915.68	-10.37%	-1.98%	-2.34%	0.41%
其他业务	210,942,398.91	155,337,404.03	26.36%	-29.46%	-35.74%	7.19%
分地区						
北京	165,708,000.23	129,221,921.79	22.02%	-21.28%	-22.81%	21.07%
湖南	492,285,636.89	474,400,751.14	3.63%	-1.78%	-2.68%	-1.17%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

四、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-1,327,959.71	0.87%	主要系债务重整清偿所致；	否
资产减值	-74,462.50	0.05%	主要系计提合同资产	否

			减值准备所致；	
营业外收入	2,133,181.07	-1.40%	主要系违约赔偿收入等；	否
营业外支出	31,737,029.41	-20.79%	主要系违约赔偿支出等；	否
信用减值损失	6,823,966.26	-4.47%	主要系本期应收款项的坏账准备转回所致；	否
其他收益	12,112,062.97	-7.93%	主要系确认的政府补助所致。	否

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	898,477,290.18	7.43%	803,172,874.93	6.58%	0.85%	
应收账款	286,941,435.94	2.37%	294,539,016.79	2.41%	-0.04%	
合同资产	989,395.00	0.01%	1,063,857.50	0.01%	0.00%	
存货	5,132,758,713.37	42.45%	5,248,268,726.35	42.99%	-0.54%	
长期股权投资	5,146,658.34	0.04%	3,110,252.02	0.03%	0.01%	
固定资产	3,359,583,079.44	27.78%	3,434,904,956.83	28.14%	-0.36%	
在建工程	557,786,107.22	4.61%	557,786,107.22	4.57%	0.04%	
短期借款	1,140,000.00	0.01%	1,061,254.31	0.01%	0.00%	
合同负债	873,577,275.09	7.22%	739,833,859.64	6.06%	1.16%	
长期借款	1,126,135,291.36	9.31%	1,175,163,359.49	9.63%	-0.32%	

2、主要境外资产情况

☒适用 ☐不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	投资设立	570,111,467.92	Johor Darul Takzim, Malaysia	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资产安全完整	盈利	11.89%	否
新丝路文旅有限公司	股权收购	1,143,663,927.44	百慕大	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资	盈利	23.84%	否

					产安全完整			
其他情况说明	注：新丝路文旅有限公司数据为合并数据，其持有公司资产规模列示金额包含其持有的子公司股权按持股比例计算的资产。							

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	107,402,009.14						-861,026.69	106,540,982.45
上述合计	107,402,009.14						-861,026.69	106,540,982.45
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

主要系收到分配的信托受益权产生。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

公司资产被抵押、质押详见第八节财务报告 七、合并财务报表项目注释：所有权或使用权受到限制的资产。

六、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
3,352,000.00	0.00	100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

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	营业利润	净利润
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	子公司	文化旅游	1,000,000,000.00	5,239,313,174.22	1,345,227,292.95	71,877,358.45	-116,659,929.79	-114,828,980.23
西宁盈新置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,098,819,130.69	112,114,482.08	103,609.25	-8,523,591.97	-39,545,865.20
新丝路文旅有限公司	子公司	房地产、物业管理、酒业	29,020,514.81	1,143,663,927.44	959,136,537.52	165,674,140.43	13,066,639.33	11,397,422.66
湖南海外旅游有限公司	子公司	旅行社	10,000,000.00	227,305,946.89	58,154,836.79	281,946,775.15	2,788,740.15	3,047,746.21
湖南新华联房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	642,333,338.40	-39,985,983.39	147,747,806.76	8,652,191.96	11,537,895.39
海南新华联文化旅游发展有限公司	子公司	房地产	240,000,000.00	1,661,953,795.59	261,781,008.20	1,042,235.07	-26,691,294.32	-27,847,592.03

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
长沙盈新趣潮文化创意有限公司	设立	不重大
深圳盈新数科具身智能有限公司	设立	不重大
北京盈新灵境文化科技有限公司	设立	不重大
新华联儿童乐园有限公司	注销	不重大

主要控股参股公司情况说明

不适用

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1、管理风险

公司将全力聚焦文化旅游主业运营和发展，对人才储备、运营管理及公司治理提出更高要求。公司将采用引进和培养相结合的方式，加速文化旅游专业人才的储备，优化人才结构，建立健全规范的管理体系，加强内部控制制度建设，提升经营管理能力，保障企业有序发展。

2、文旅行业竞争风险

随着国内旅游市场的强势复苏，游客消费体验需求不断提高，民俗体验、文娱演出、文博访古等景区热度高涨，公司所处文旅市场面临着快速发展和激烈竞争并存的局面，多方位的同质化竞争对公司经营管理提出了一定挑战。如公司文旅景区盈利能力不足，可能导致计提资产减值准备，进而影响公司未来经营成果和财务状况。未来公司将不断优化景区运营能力和企业管理能力，强化 IP 塑造，提升游客服务，打造差异化产品，突出自身竞争优势。

3、房地产行业风险

房地产市场环境虽然有放松预期，但未来如遇行业政策变动、市场供求关系发生较大变化，可能会导致公司库存产品去化缓慢、销售回款不如预期、影响盈利能力、计提存货减值准备而影响公司未来经营成果和财务状况等风险。公司将控制好项目建设进度，保证建筑质量，确保项目按期交付，促进优质可售资源的释放；同时针对可售项目创新营销模式，针对各项目周边环境及受众群体制定更加精准的销售方案，形成适销对路的措施与策略，力促公司现存房地产业务平稳发展。

4、资金风险

公司所处行业为资金密集型行业，如未来公司经营活动现金流无法覆盖有息负债，则可能导致公司《重整计划》留债部分不能按期偿还，进而导致债务违约风险。公司将持续调整债务结构，并确保资金优先投向盈利高、净现金流多、回报周期短的项目，同时公司将不断优化文旅景区运营，对库存的房地产项目采取灵活的营销模式，努力加快资金回笼。

5、海外业务风险

由于海外项目可能受到国家政策、海外政局、当地法律、市场环境、突发事件以及环保要求等复杂因素影响，公司将慎重推进既有的海外项目，加强风险监控，确保海外业务风险可控。

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☒是 ☐否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

公司于 2025 年 8 月 28 日召开第十一届董事会第十三次会议，审议通过了《关于制定〈市值管理制度〉的议案》，为进一步加强公司的市值管理工作，规范市值管理行为，切实提升公司投资价值，增强投资者回报，维护广大投资者利益，根据《中华人民共和国公司法》、证券交易所规则和《公司章程》等有关规定，制定本制度。公司应当聚焦主业，提升经营效率和盈利能力，同时可以结合自身情况，综合运用下列方式促进公司投资价值合理反映公司质量：（一）并购重组：公司应积极落实发展战略，通过内生与外延式发展相结合的发展路径，根据公司战略发展规划，以及公司实际需求和整合能力，适时开展并购重组业务，强化主业核心竞争力，拓展业务覆盖范围，从而提升公司质量和价值。（二）股权激励、员工持股计划：公司应根据员工能力、贡献和未来潜力，适时开展股权激励，与优秀员工共同推进公司发展，帮助公司改善经营业绩，提升盈利能力和风险管理能力，创造企业的内在价值，同时向资本市场传递公司价值，使得资本市场了解并反映公司的内在价值，从而促进企业的市值管理。（三）现金分红：公司可以根据实际情况制定分红规划，积极实施分红。通过提升股东回报，让长线投资者有明确的预期，培养投资者对公司长期投资理念，吸引长线投资资金。（四）投资者关系管理：加强投资者关系日常维护工作，及时、准确、完整、合规地披露与投资者进行投资决策相关的信息。（五）信息披露：按照法律、法规及监管规则的要求，及时、公平地披露可能对公司市值或者投资决策产生较大

影响的信息或事项，并保证所披露的信息真实、准确、完整，简明清晰。（六）股份回购：公司可根据股权结构和业务经营需要，适时开展股份回购，提振市场信心。（七）其他合法合规的方式。除以上方式外，公司还可以通过法律、法规及监管规则允许的其他方式开展市值管理工作。《市值管理制度》全文具体详见公司于巨潮资讯网披露的相关公告。

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王赓宇	董事长	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司第十一届董事会第十次会议选举。
马晨山	董事	任免	2025 年 06 月 09 日	公司第十一届董事会第十次会议改选为董事。
李明远	董事	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司 2024 年年度股东会选举产生。
张森华	董事	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司 2024 年年度股东会选举产生。
黄诚坚	董事	被选举	2025 年 08 月 20 日	公司 2025 年第一次临时股东大会选举产生。
边冬瑞	董事会秘书	聘任	2025 年 08 月 14 日	公司第十一届董事会第十二次会议聘任。
朱长军	董事	离任	2025 年 04 月 01 日	个人原因
石岩	董事	离任	2025 年 04 月 02 日	个人原因
苟永平	董事	离任	2025 年 07 月 11 日	个人原因
鲁炳波	董事会秘书	解聘	2025 年 08 月 14 日	改聘不再担任。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒适用 ☐不适用

1、股权激励

(1) 2025 年 8 月 4 日，公司召开第十一届董事会第十一次会议，审议通过了《关于〈北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于〈北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东会授权董事会办理公司 2025 年股票期权激励计划有关事项的议案》。

同日，公司召开第十一届监事会第七次会议、第十一届董事会薪酬委员会第四次会议，审议通过了《关于〈北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于〈北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于核查公司〈2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单〉的议案》，并发表了相关核查意见。

(2) 2025 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 14 日，公司在内部网站对激励计划拟激励对象的姓名及职务予以公示。截至公示期满，公司董事会薪酬与考核委员会及监事会未收到任何个人或组织对公司本次股权激励计划拟首次授予激励对象提出的异议。2025 年 8 月 15 日，公司披露了《董事会薪酬与考核委员会关于公司 2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况说明》《监事会关于公司 2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况说明》。

(3) 2025 年 8 月 20 日, 公司召开 2025 年第一次临时股东会, 审议通过了《关于〈公司 2025 年股票期权激励计划(草案)〉及其摘要的议案》《关于〈公司 2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东会授权董事会办理公司 2025 年股票期权激励计划有关事项的议案》。

同日, 公司披露了《关于 2025 年股票期权激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票情况的自查报告》(公告编号: 2025-048)。

(4) 2025 年 8 月 28 日, 公司召开第十一届董事会薪酬与考核委员会第五次会议、第十一届董事会第十三次会议及第十一届监事会第八次会议, 审议通过了《关于调整 2025 年股票期权激励计划相关事项的议案》《关于向 2025 年股票期权激励对象首次授予股票期权的议案》。公司监事会及董事会薪酬与考核委员会对本次激励计划调整及授予的相关事项发表了核查意见。

2、员工持股计划的实施情况

☐适用 ☒不适用

3、其他员工激励措施

☐适用 ☒不适用

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

(一) 创新义工模式, 助推青年创业

长沙铜官窑国风乐园于今年初启动“窑火义工”项目, 通过“以工换宿、志愿服务”的创新形式, 为参与义工提供低价月租入住景区民宿的福利, 打造“边打工边旅居”的新体验。这种旅居新方式, 不仅满足了年轻人低成本的旅居需求, 也为景区带来了新活力。据商业中心统计, 项目启动以来, 共接待全国约 800 名青年, 实现“低价住景区, 兼职抵食宿, 摆摊能挣钱”的良性互动。

同时, 景区还成为挖掘创业人才的孵化器, 推出合伙人计划, 选拔具有一定经营经验和独特想法的义工, 成为景区门店的合伙人进行正式经营, 参与门店收益分红。

为给创业者更多空间, 景区还推出“百店千摊”项目, 以风险共担模式降低承包门槛, 免费提供夜市摊位, 让年轻人自主经营。其中, 大学生团队可提交融合文化传承的商业活化方案, 经评审后获得相关运营支持, 首批 30 余个摊位, 小吃、文创、非遗等品类广受欢迎。

(二) 深耕研学教育, 传播文化价值

铜官窑国风乐园始终致力于为研学教育提供优质研学体验, 基地围绕陶瓷文化、历史文化、科技文化等主题, 开设了“海上丝绸、薪火不绝”“千年窑火、多彩湖湘”“科技之翼、创新之魂”等系列课程, 涵盖手工陶瓷体验、花鼓戏、刺绣等非物质文化遗产的现场教学。课程旨在开阔学生视野, 帮助他们了解科技与传统文化的融合, 提升创新与实践能力, 传承工匠精神。

作为国家级旅游度假区与国家 4A 级景区, 景区每年接待学生超 20 万人次。在 2025 年上半年, 基地已接待研学学生超 8 万人次, 其中二日研学活动接待 5.26 万人次, 接待省内众多知名学校; 同时基地在外省研学实现巨大突破, 接待外省市研学团队 1.13 万人次, 北京、深圳等外地名校学子先后来景区研学, 他们对铜官窑传统文化、湖湘文化及演艺节目给予一致好评。

(三) 践行环保理念, 推动绿色运营

为深入贯彻环保节能理念，在暑期运营时间延长的情况下，铜官窑景区积极采取系列有效措施降低能耗。景区通过科学调控电力设施运行、依据实时气温灵活调控生活热水温度、并结合关停并转等业务调整策略，综合降低了燃气能耗及电能耗，有效减少低效能耗费用支出。

景区内广泛运用电动观光车、电瓶船、电动助力车等零排放的电力驱动交通工具，最大程度地减少对环境干扰与破坏。

目前，公司正积极规划推进系统化节能减排改造，计划对燃气锅炉、中央空调、生活热水及洗衣房余热回收进行升级改造。同时，酒店还打算实施燃气改电工程、以进一步降低碳排放，打造一座低碳、绿色、节能环保的酒店。

（四）关爱特殊人群，传递雷锋精神

铜官窑国风乐园作为雷锋家乡的企业，今年深度践行“满城尽是活雷锋”理念，优化景区内外的雷锋驿站，以雷锋精神服务于每一位游客，如雨天免费给游客送暖宝宝、姜茶、博物馆内安排小小讲解员等暖心服务，半年来一线员工因热心服务共收到表扬信 295 封、锦旗 10 面。

为关爱特殊人群，惠及市民，景区新增免票入园政策，涵盖一二级残疾人、军人、中小学生、“好人证”荣誉获得者、65 岁以上长者等特殊人群，这些举措不仅彰显了公司的社会责任感，也传递了雷锋精神的深刻内涵。

第五节 重要事项

一、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

☒适用 ☐不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他承诺	深圳市招商平安资产管理有限责任公司 （实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）、中国对外经济贸易信托有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值1号私募证券投资基金”）	股份限售	各承诺方分别承诺：自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份。	2023 年 08 月 07 日	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月不减持。	该承诺已履行完毕，2025 年 1 月 8 日该部分限售股份上市流通。
其他承诺	长沙湘江资产管理有限公司	股份限售	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份。	2023 年 11 月 29 日	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月不减持。	该承诺已履行完毕，2025 年 1 月 8 日该部分限售股份上市流通。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☒适用 ☐不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司子公司北京新华联置地有限公司(后更名为北京盈新置地有限公司)因合同纠纷将株洲经济开发区管理委员会、株洲云龙示范区管理委员会起诉至株洲市中级人民法院。	33,866.49	否	湖南省高级人民法院已作出二审生效判决。	湖南省高级人民法院二审判决支持了原告部分诉讼请求。	执行中。	2022 年 07 月 30 日	公司分别于 2022 年 7 月 30 日、2023 年 8 月 15 日、2023 年 9 月 13 日、2024 年 7 月 10 日发布在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)的 2022-057、2023-091、2023-097、2024-054 号公告。

国家开发银行青海省分行因金融借款合同纠纷，将公司间接持有的全资子公司西宁新华联置业有限公司（后更名为西宁盈新置业有限公司）起诉至西宁市中级人民法院。	130,633.96	否	青海省高级人民法院已作出二审生效判决。2025 年 4 月，西宁新华联置业不服青海省高级人民法院终审判决，向最高人民法院申请再审，目前最高人民法院已立案审查。	青海省高级人民法院二审判决西宁新华联置业有限公司对西宁新华联童梦乐园有限公司案涉贷款承担一般保证责任。承担保证责任后有权向西宁新华联童梦乐园有限公司追偿。	青海省高院在二审判决：如西宁童梦乐园不能在本判决生效后三十日内偿还判决第一项确认的所有款项，且西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的，西宁新华联置业承担清偿责任。西宁新华联置业承担还款责任后，有权向西宁童梦乐园追偿。该案件处于执行阶段。公司在执行破产重整计划中已为前述贷款预留了偿债资源（重整范围内债务），债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。	2024 年 02 月 20 日	公司分别于 2024 年 2 月 20 日、2024 年 7 月 10 日、2025 年 2 月 5 日、2025 年 2 月 21 日、2025 年 4 月 11 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2024-007、2024-054、2025-004、005、013 号公告。
中国银行股份有限公司西宁市分行因金融借款合同纠纷，将公司间接持有的全资子公司西宁新华联置业有限公司（后更名为西宁盈新置业有限公司）起诉至西宁市中级人民法院。	50,990	否	青海省高级人民法院暂未作出二审判决。	西宁市中级人民法院判决西宁新华联置业有限公司对西宁新华联房地产有限公司案涉贷款承担连带保证责任，承担连带保证责任后有权向西宁新华联房地产有限公司追偿。西宁新华联置业有限公司向青海省高级人民法	不适用。	2024 年 11 月 30 日	公司分别于 2024 年 11 月 30 日、2025 年 3 月 28 日、2025 年 4 月 12 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2024-080、2025-010、014 号公告。

				院提起上诉，青海省高级人民法院暂未作出二审判决。			
天津海立方舟投资管理有限公司因民间借贷纠纷，将公司起诉至青岛市中级人民法院。	58,567.33	否	青岛市中级人民法院已作出生效民事调解书。	各方达成调解，并取得青岛市中级人民法院作出的生效民事调解书。	公司重整计划已执行完毕，海立方舟作为债权人已向公司管理人申报了债权，公司已为该笔债务预留了偿债资源，海立方舟暂未按《重整计划》的约定从公司获得债务清偿。	2023 年 01 月 11 日	公司于 2023 年 1 月 11 日、2023 年 3 月 25 日、2023 年 6 月 17 日、2025 年 3 月 18 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2023-003、2023-017、2023-072、2025-008 号公告。
陵水黎族自治县农村信用合作联社、三亚农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、东方市农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、海口市农村信用合作联社因金融借款合同纠纷将公司及公司下属全资子公司北京新华联置地有限公司（后更名为北京盈新置地有限公司）、海南新华联文化旅游发展有限公司起诉至海南省第一中级人民法院。	48,490.79	否	海南省第一中级人民法院已作出生效民事调解书。	各方达成调解，并取得海南省第一中级人民法院作出的生效民事调解书。	未履行完毕。经签署相关债权转让协议，陵水黎族自治县农村信用合作联社及其他成员将该笔债权转让给海南联合资产，海南联合资产又将该笔债权转让给深圳市招平同盛四号投资合伙企业（有限合伙）。海南新华联与招平同盛签署了《债务偿还协议》，约定招平同盛受让该笔债权，期限不超过 36 个月。	2023 年 05 月 25 日	公司分别于 2023 年 5 月 25 日、2023 年 8 月 4 日、2023 年 9 月 11 日、2025 年 7 月 17 日发布在巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）的 2023-056、2023-086、2023-096、2025-040 号公告。

其他诉讼事项

□适用 □不适用

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联 交易 内容	关联 交易 定价 原则	关联交 易价格	关联交 易金额 （万元）	占同 类交 易金 额比 例	获批 的交 易额 度（ 万元）	是否 超过 获批 额度	关联 交易 结算 方式	可获得 的同类 交易市 价	披露 日期	披露 索引
新华联酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	3.02	3.02	0.01%		否	银行转账	3.02		
新华联控股有限公司	持股5%以上股份的法人	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	2.23	2.23	0.01%		否	银行转账	2.23		
北京水芭蕉商贸有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	0.46	0.46	0.00%		否	银行转账	0.46		
北京新华联产业投资有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	10.18	10.18	0.01%		否	银行转账	10.18		
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	过去十二个月存在关联关系	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	2.8	2.8	0.00%		否	银行转账	2.8		

司	的法人												
豪客酒行有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	0.06	0.06	0.00%		否	银行转账	0.06		
新华酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	10.45	10.45	0.01%		否	银行转账	10.45		
新华联控股有限公司	持股5%以上股份的法人	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	125.69	125.69	0.16%		否	银行转账	125.69		
新活力资本投资有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	10.32	10.32	0.01%		否	银行转账	10.32		
新华联融资租赁有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	3.86	3.86	0.01%		否	银行转账	3.86		
北京水芭蕉商贸有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	0.6	0.6	0.00%		否	银行转账	0.6		
北京新华联会议中心有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提劳务	物业及其他服务	市场价	0.04	0.04	0.00%		否	银行转账	0.04		
新华联保险经纪有	过去十二个月存在	出售商品和提供劳	物业及其他服务	市场价	2.56	2.56	0.00%		否	银行转账	2.56		

限公司	关联关系的法人	务											
新华联发展投资有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	4.14	4.14	0.01%		否	银行转账	4.14		
北京大为控股有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	4.68	4.68	0.01%		否	银行转账	4.68		
新华联黄金开发投资有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	8.66	8.66	0.01%		否	银行转账	8.66		
华致酒行连锁管理股份有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	15.55	15.55	0.02%		否	银行转账	15.55		
北京华致陈香电子商务有限公司	关联自然人控制的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	19.52	19.52	0.03%		否	银行转账	19.52		
新华联控集团财务有限责任公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	29.58	29.58	0.04%		否	银行转账	29.58		
阆中古城文化旅游发展有限公司	控股子公司的少数股东	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	0.98	0.98	0.00%		否	银行转账	0.98		
新华联南方控股有限公司	过去十二个月存在关联关系	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	1.99	1.99	0.00%		否	银行转账	1.99		

	的法人												
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	关联自然人担任董事的企业	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	0.35	0.35	0.00%		否	银行转账	0.35		
北京大为控股有限公司	关联自然人控制的企业	关联租赁	租赁藏品	市场价	10	10	0.01%		否	银行转账	10		
新华联控股有限公司	持股5%以上股份的法人	关联租赁	租赁关联人办公楼	市场价	32.22	32.22	0.33%		否	银行转账	32.22		
合计				--	--	299.94	--	0	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用
公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用
公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☐适用 ☒不适用
公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限	2016 年 04 月 19 日	50,000	2016 年 10 月 25 日	900.53	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否

公司										
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2017 年 07 月 28 日	4,292.7	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 04 月 27 日	25,000	2017 年 09 月 10 日	7,223.27	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2017 年 11 月 16 日	6,292.7	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017 年 11 月 14 日	50,000	2017 年 12 月 18 日	17,498.35	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2018 年 04 月 25 日	100,000	2018 年 08 月 16 日	8,535.12	连带责任担保			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2018 年 04 月 25 日	60,000	2019 年 03 月 27 日	12,127.25	连带责任担保			债务履行期限届满之次日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2019 年 04 月 26 日	41,000	2020 年 01 月 16 日	20,246.39	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2021 年 04 月 28 日	50,000	2021 年 06 月 09 日	28,695.94	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2023 年 04 月 27 日	14,500	2023 年 10 月 12 日	6,691.01	连带责任担保			债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计		0				

(B1)				(B2)						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		450,500		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		112,503.26				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
湖南新华联房地产开发有限公司	2024 年 03 月 28 日	10,000	2024 年 11 月 29 日	3,238.16	连带责任担保			《保证合同》生效之日起至主债务履行期限届满之日起三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		10,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		3,238.16				
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		0		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		0				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		460,500		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		115,741.42				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				24.13%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				115,741.42						
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				115,741.42						

采用复合方式担保的具体情况说明

2024 年 2 月, 国开行青海省分行就金融借款合同纠纷, 将西宁童梦乐园、公司全资子公司西宁新华联置业有限公司 (后更名为西宁盈新置业有限公司) 起诉至西宁市中级人民法院。经一审判决、上诉及二审判决, 青海省高院在二审判决: 如西宁童梦乐园不能在本判决生效后三十日内偿还判决第一项确认的所有款项, 且西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的, 西宁新华联置业承担清偿责任。西宁新华联置业承担还款责任后, 有权向西宁童梦乐园追偿。该案件处于执行阶段。2025 年 4 月, 西宁新华联置业不服青海省高级人民法院终审判决, 向最高人民法院申请再审, 目前最高人民法院已立案审查。公司在执行破产重整计划中已为前述贷款预留了偿债资源 (重整范围内债务), 债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

根据《重整投资协议》，重整投资人北京华软盈新资产管理有限公司（实际指定实施主体湖南天象盈新科技发展有限公司）承诺本次受让的标的股份登记至其指定证券账户之日起 36 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份；深圳市招商平安资产管理有限责任公司（实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙））、中国对外经济贸易信托有限公司（实际指定实施主体中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—玄武 3 号集合资金信托计划）、长沙湘江资产管理有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值 1 号私募证券投资基金”）承诺本次受让的标的股份登记至其指定证券账户之日起 12 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份。

2025 年 1 月 8 日，深圳市招商平安资产管理有限责任公司（实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙））、中国对外经济贸易信托有限公司（实际指定实施主体中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—玄武 3 号集合资金信托计划）、长沙湘江资产管理有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值 1 号私募证券投资基金”）持有的本公司限售股份合计 526,700,000 股解除限售并上市流通。具体内容详见公司在巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 披露的 2025-001 号公告。

十四、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,726,788,300.00	29.41%				-526,722,075.00	-526,722,075.00	1,200,066,225.00	20.44%
1、国家持股									
2、国有法人持股	80,000,000.00	1.36%				-80,000,000.00	-80,000,000.00	0.00	0.00%
3、其他内资持股	1,646,788,300.00	28.05%				-446,722,075.00	-446,722,075.00	1,200,066,225.00	20.44%
其中：境内法人持股	1,646,700,000.00	28.04%				-446,700,000.00	-446,700,000.00	1,200,000,000.00	20.44%
境内自然人持股	88,300.00	0.00%				-22,075.00	-22,075.00	66,225.00	0.00%
4、外资持股									
其									

中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	4,145,026,740.00	70.59%				526,722,075.00	526,722,075.00	4,671,748,815.00	79.56%
1、人民币普通股	4,145,026,740.00	70.59%				526,722,075.00	526,722,075.00	4,671,748,815.00	79.56%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	5,871,815,040.00	100.00%				0.00	0.00	5,871,815,040.00	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用

- 1、公司因实施《重整计划》，转增的部分有限售条件流通股 526,700,000 股于 2025 年 1 月 8 日解除限售并上市流通。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于部分限售股份上市流通的提示性公告》（公告编号：2025-001）。
- 2、因公司部分原董事、高管离任，减少锁定股份 22,075 股，导致股份性质变动，公司总股份未发生变动。

股份变动的批准情况

☒适用 ☐不适用

报告期内，经深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核通过，公司因实施《重整计划》转增的部分有限售条件流通股 526,700,000 股于 2025 年 1 月 8 日解除限售并上市流通。

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
湖南天象盈新科技发展有限公司	553,703,703	0	0	553,703,703	重整投资人承诺锁定	预计 2027 年 1 月 25 日
湖南天象盈新科技发展有限公司	553,703,704	0	0	553,703,704	重整投资人承诺锁定	预计 2027 年 1 月 25 日
湖南天象盈新科技发展有限公司	92,592,593	0	0	92,592,593	重整投资人承诺锁定	预计 2027 年 1 月 25 日
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）	166,000,000	166,000,000	0	0	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 8 日
深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）	114,000,000	114,000,000	0	0	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 8 日
中国对外经济贸易信托有限公司一外贸信	100,000,000	100,000,000	0	0	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 8 日

托一玄武 3 号 集合资金信托 计划						
长沙湘江资产 管理有限公司	80,000,000	80,000,000	0	0	重整投资人承 诺锁定	2025 年 1 月 8 日
深圳市德远投 资有限公司一 德远投资深度 价值 1 号私募 证券投资基金	66,700,000	66,700,000	0	0	重整投资人承 诺锁定	2025 年 1 月 8 日
杨云峰	88,300	22,075	0	66,225	原董高持股限 售	按董高锁定股 条件解锁
合计	1,726,788,300	526,722,075	0	1,200,066,225. 00	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		75,198		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） （参见注 8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	30.32%	1,780,255,295	0	0	1,780,255,295	不适用	0
湖南天象盈新科技发展有限公司	境内非国有法人	20.44%	1,200,000,000	0	1,200,000,000	0	质押	896,910,000
							冻结	300,000,000
新华联控股有限公司	境内非国有法人	7.18%	421,818,234	0	0	421,818,234	质押	201,300,000
新华联控股有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	6.29%	369,406,499	0	0	369,406,499	不适用	0
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）	其他	2.83%	166,000,000	0	0	166,000,000	不适用	0
深圳市招	其他	1.26%	74,262,534	-39,737,466	0	74,262,534	不适用	0

平齐盛投资合伙企业（有限合伙）								
武汉大花山生态科技开发有限公司	国有法人	0.89%	52,264,080	0	0	52,264,080	冻结	52,264,080
湖南新华联建设工程有限公司	国有法人	0.84%	49,148,492	-50,000	0	49,148,492	不适用	0
三亚优居房产置业有限公司	国有法人	0.52%	30,298,444	-20,198,964	0	30,298,444	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.51%	29,954,092	-2,371,777	0	29,954,092	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		不适用。						
上述股东关联关系或一致行动的说明		湖南天象盈新科技发展有限公司与其他股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；武汉大花山生态科技开发有限公司、湖南新华联建设工程有限公司、三亚优居房产置业有限公司之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。除此之外，其他股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		不适用。						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）		不适用。						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有限无限售条件股份数量					股份种类		
						股份种类	数量	
新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户	1,780,255,295					人民币普通股	1,780,255,295	
新华联控股有限公司	421,818,234					人民币普通股	421,818,234	
新华联控股有限公司破产企业财产处置专用账户	369,406,499					人民币普通股	369,406,499	
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）	166,000,000					人民币普通股	166,000,000	
深圳市招平齐盛投资合	74,262,534					人民币普	74,262,534	

伙企业（有限合伙）		通股	
武汉大花山生态科技开发有限公司	52,264,080	人民币普通股	52,264,080
湖南新华联建设工程有限公司	49,148,492	人民币普通股	49,148,492
三亚优居房产置业有限公司	30,298,444	人民币普通股	30,298,444
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	29,954,092	人民币普通股	29,954,092
中国信达资产管理股份有限公司	28,281,104	人民币普通股	28,281,104
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；武汉大花山生态科技开发有限公司、湖南新华联建设工程有限公司、三亚优居房产置业有限公司之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	不适用。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

四、董事、监事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2024 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

2025 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	898,477,290.18	803,172,874.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	106,540,982.45	107,402,009.14
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	286,941,435.94	294,539,016.79
应收款项融资		
预付款项	330,263,413.69	283,691,287.71
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	310,894,481.36	341,263,018.10
其中：应收利息		
应收股利		146,234.98
买入返售金融资产		
存货	5,132,758,713.37	5,248,268,726.35
其中：数据资源		
合同资产	989,395.00	1,063,857.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	502,442,680.78	521,359,250.34
流动资产合计	7,569,308,392.77	7,600,760,040.86

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,146,658.34	3,110,252.02
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	3,359,583,079.44	3,434,904,956.83
在建工程	557,786,107.22	557,786,107.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	372,341,550.61	384,884,953.71
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	103,631,488.58	103,631,488.58
长期待摊费用	25,846,377.80	26,729,885.64
递延所得税资产	98,434,569.55	95,477,127.03
其他非流动资产		150,000.00
非流动资产合计	4,522,769,831.54	4,606,674,771.03
资产总计	12,092,078,224.31	12,207,434,811.89
流动负债：		
短期借款	1,140,000.00	1,061,254.31
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	1,776,145,284.93	1,866,260,769.47
预收款项	679,733.69	991,365.00
合同负债	873,577,275.09	739,833,859.64
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	61,432,227.29	94,265,082.33
应交税费	490,477,444.20	520,450,823.37
其他应付款	448,428,424.02	434,631,672.46
其中：应付利息		

应付股利		120,520.74
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	866,190,730.04	815,132,897.55
其他流动负债	875,232,016.33	890,182,678.93
流动负债合计	5,393,303,135.59	5,362,810,403.06
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,126,135,291.36	1,175,163,359.49
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	152,791.54	191,086.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	324,618,599.29	332,853,852.84
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,450,906,682.19	1,508,208,298.75
负债合计	6,844,209,817.78	6,871,018,701.81
所有者权益：		
股本	1,658,877,225.00	1,658,877,225.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,701,373,467.89	6,630,945,685.67
减：库存股		
其他综合收益	90,095,484.83	89,583,558.40
专项储备		
盈余公积	246,744,097.39	246,744,097.39
一般风险准备		
未分配利润	-3,900,318,256.37	-3,739,023,505.59
归属于母公司所有者权益合计	4,796,772,018.74	4,887,127,060.87
少数股东权益	451,096,387.79	449,289,049.21
所有者权益合计	5,247,868,406.53	5,336,416,110.08
负债和所有者权益总计	12,092,078,224.31	12,207,434,811.89

法定代表人：王康宇 主管会计工作负责人：王康宇 会计机构负责人：赵斌

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		

货币资金	244,955,005.77	245,353,519.86
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	65,924.03	486,705.43
其他应收款	5,791,740,693.54	6,953,945,202.98
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,371,192.73	472,052.14
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	13,685,342.10	13,195,598.99
流动资产合计	6,051,818,158.17	7,213,453,079.40
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	3,900,718,439.26	4,213,635,560.66
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	430,463.06	558,460.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,539,363.78	5,058,629.84
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,905,688,266.10	4,219,252,651.12
资产总计	9,957,506,424.27	11,432,705,730.52
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		
合同负债		
应付职工薪酬	1,100,000.00	5,604,836.06
应交税费	169,691.95	285,655.95
其他应付款	597,209,541.76	2,070,482,502.72
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	8,812,149.53	7,814,905.41
其他流动负债		
流动负债合计	607,291,383.24	2,084,187,900.14
非流动负债：		
长期借款	29,239,985.83	29,239,985.83
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	152,791.54	191,086.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	29,392,777.37	29,431,072.25
负债合计	636,684,160.61	2,113,618,972.39
所有者权益：		
股本	5,871,815,040.00	5,871,815,040.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,247,021,620.85	5,247,021,620.85
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	330,618,216.35	330,618,216.35
未分配利润	-2,128,632,613.54	-2,130,368,119.07
所有者权益合计	9,320,822,263.66	9,319,086,758.13
负债和所有者权益总计	9,957,506,424.27	11,432,705,730.52

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	772,296,620.83	1,575,211,270.44
其中：营业收入	772,296,620.83	1,575,211,270.44
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	914,202,810.55	1,492,593,651.08
其中：营业成本	699,229,168.37	1,190,372,333.29
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	23,241,040.21	93,733,944.04
销售费用	51,037,928.56	56,160,486.51
管理费用	98,488,401.42	118,267,644.49
研发费用	0.00	0.00
财务费用	42,206,271.99	34,059,242.75
其中：利息费用	53,900,276.03	37,554,378.96
利息收入	5,522,451.73	6,140,252.38
加：其他收益	12,112,062.97	13,177,755.83
投资收益（损失以“—”号填列）	-1,327,959.71	7,655,427.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-247,473.28	1,100,594.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	6,823,966.26	-13,881,395.59
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-74,462.50	116,738.03
资产处置收益（损失以“—”号填列）	1,315,507.13	731.92
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-123,057,075.57	89,686,876.97

加：营业外收入	2,133,181.07	2,232,480.50
减：营业外支出	31,737,029.41	23,747,754.00
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-152,660,923.91	68,171,603.47
减：所得税费用	3,078,265.64	60,750,239.36
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-155,739,189.55	7,421,364.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-155,739,189.55	7,421,364.11
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	-161,294,750.78	48,508,713.53
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	5,555,561.23	-41,087,349.42
六、其他综合收益的税后净额	-1,236,296.22	7,409,177.59
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	511,926.43	4,059,488.40
（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	511,926.43	4,059,488.40
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	511,926.43	4,059,488.40
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-1,748,222.65	3,349,689.19
七、综合收益总额	-156,975,485.77	14,830,541.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	-160,782,824.35	52,568,201.93
归属于少数股东的综合收益总额	3,807,338.58	-37,737,660.23
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0275	0.0083
（二）稀释每股收益	-0.0275	0.0083

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：王赓宇 主管会计工作负责人：王赓宇 会计机构负责人：赵斌

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	100,628.88	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	57,110.52	104.86
销售费用		
管理费用	18,063,541.93	14,913,366.12
研发费用		
财务费用	817,767.46	-1,132,625.98
其中：利息费用	958,949.24	1,055,433.20
利息收入	145,417.54	2,192,236.40
加：其他收益	85,788.43	26,131.86
投资收益（损失以“—”号填列）	203,298.95	44,199,408.44
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）	19,950,483.26	
资产减值损失（损失以“—”号填列）		
资产处置收益（损失以“—”号填列）	333,069.09	
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	1,734,848.70	30,444,695.30
加：营业外收入	806.93	174.59
减：营业外支出	150.10	2,157.42
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,735,505.53	30,442,712.47
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,735,505.53	30,442,712.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,735,505.53	30,442,712.47
（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	1,735,505.53	30,442,712.47
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	912,893,619.82	830,024,475.13
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	
向中央银行借款净增加额	0.00	
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	
收到再保业务现金净额	0.00	
保户储金及投资款净增加额	0.00	
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	
拆入资金净增加额	0.00	
回购业务资金净增加额	0.00	
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	
收到的税费返还	27,166,690.75	490,504.70
收到其他与经营活动有关的现金	98,430,216.35	166,376,565.15
经营活动现金流入小计	1,038,490,526.92	996,891,544.98
购买商品、接受劳务支付的现金	532,579,259.51	571,663,802.39
客户贷款及垫款净增加额	0.00	
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	
支付保单红利的现金	0.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	199,242,467.31	242,643,403.56
支付的各项税费	68,657,814.84	102,329,771.86

支付其他与经营活动有关的现金	129,910,847.11	319,788,663.90
经营活动现金流出小计	930,390,388.77	1,236,425,641.71
经营活动产生的现金流量净额	108,100,138.15	-239,534,096.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,000.00	
取得投资收益收到的现金	716,120.40	100,035.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	156,917.00	3,969.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	52,000,000.00	1,665,022.91
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	53,073,037.40	1,769,027.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,145,910.89	5,963,736.57
投资支付的现金	3,352,000.00	
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	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流出小计	8,497,910.89	5,963,736.57
投资活动产生的现金流量净额	44,575,126.51	-4,194,708.76
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		265,369,773.80
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	1,140,000.00	7,334,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	44,902,993.98	
筹资活动现金流入小计	46,042,993.98	272,703,773.80
偿还债务支付的现金	79,638,789.70	36,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,543,618.14	31,639,600.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,761,130.00	2,554,266.05
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	104,182,407.84	68,539,600.22
筹资活动产生的现金流量净额	-58,139,413.86	204,164,173.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,198,823.85	-355,681.13
五、现金及现金等价物净增加额	102,734,674.65	-39,920,313.04
加：期初现金及现金等价物余额	461,460,093.51	323,089,841.95
六、期末现金及现金等价物余额	564,194,768.16	283,169,528.91

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.00
收到的税费返还	90,935.74	33,996.17
收到其他与经营活动有关的现金	64,318,353.40	52,851,102.37
经营活动现金流入小计	64,409,289.14	52,885,098.54
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00

支付给职工以及为职工支付的现金	13,321,423.02	15,546,431.37
支付的各项税费	57,110.52	8,792,925.20
支付其他与经营活动有关的现金	50,633,927.27	238,449,065.08
经营活动现金流出小计	64,012,460.81	262,788,421.65
经营活动产生的现金流量净额	396,828.33	-209,903,323.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	3,000,000.00	2,456,575.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	41,427.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	3,041,427.00	2,456,575.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.00	4,894.00
投资支付的现金	3,500,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	3,500,000.00	4,894.00
投资活动产生的现金流量净额	-458,573.00	2,451,681.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	207,472,500.80
取得借款收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	207,472,500.80
偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	207,472,500.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-61,744.67	20,858.69
加：期初现金及现金等价物余额	190,413.72	127,732.15
六、期末现金及现金等价物余额	128,669.05	148,590.84

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,630,945,685.67	0.00	89,583,558.40	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,739,023,505.59		4,887,127,060.87	449,289,049.21	5,336,416,110.08
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
二、本年期初余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,630,945,685.67	0.00	89,583,558.40	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,739,023,505.59		4,887,127,060.87	449,289,049.21	5,336,416,110.08
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	70,427,782.22	0.00	511,926.43	0.00	0.00	0.00	-161,294,750.78		-90,355,042.13	1,807,338.58	-88,547,703.55
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	511,926.43	0.00	0.00	0.00	-161,294,750.78		-160,782,824.35	3,807,338.58	-156,975,485.77
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	70,427,782.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		70,427,782.22	0.00	70,427,782.22
1. 所有者	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00

投入的普通股																
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	70,427,782.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		70,427,782.22	0.00	70,427,782.22	70,427,782.22
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-2,000,000.00	-2,000,000.00	-2,000,000.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-2,000,000.00	-2,000,000.00	-2,000,000.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00

额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
6. 其他							0.00				0.00		0.00		
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00				0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,701,373,467.89	0.00	90,095,484.83	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,900,318,256.37		4,796,772,018.74	451,096,387.79	5,247,868,406.53

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年期末余额	1,658,877,225.00				6,595,177,200.33		82,447,079.28		246,744,097.39		-3,205,881,246.63		5,377,364,355.37	607,016,420.38	5,984,380,775.75
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															

他															
二、本年期初余额	1,658,877,225.00				6,595,177,200.33		82,447,079.28		246,744,097.39		-3,205,881,246.63		5,377,364,355.37	607,016,420.38	5,984,380,775.75
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					5,238,339.96		4,059,488.40	573,868.00			41,857,691.68		51,729,388.04	-7,223,778.99	44,505,609.05
（一）综合收益总额							4,059,488.40				48,508,713.53		52,568,201.93	-37,737,660.23	14,830,541.70
（二）所有者投入和减少资本					5,238,339.96								5,238,339.96	32,513,881.24	37,752,221.20
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他					5,238,339.96								5,238,339.96	32,513,881.24	37,752,221.20
（三）利润分配														-2,000,000.00	-2,000,000.00
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														-2,000,000.00	-2,000,000.00
4．其他															

（四）所有者 权益内部 结转											-6,651,021.85		-6,651,021.85		-6,651,021.85
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											-6,651,021.85		-6,651,021.85		-6,651,021.85
（五）专项 储备								573,868.00					573,868.00		573,868.00
1. 本期提 取								573,868.00					573,868.00		573,868.00
2. 本期使 用															
（六）其他															
四、本期期 末余额	1,658,877,225.00				6,600,415,540.29		86,506,567.68	573,868.00	246,744,097.39		-3,164,023,554.95		5,429,093,743.41	599,792,641.39	6,028,886,384.80

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85	0.00			330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,247,021,620.85	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	1,735,505.53		1,735,505.53
（一）综合收益总额										1,735,505.53		1,735,505.53
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1．所有者投入的普通股												0.00
2．其他权益工具持有者投入资本												0.00
3．股份支付计入所有												0.00

者权益的金 额												
4. 其他												0.00
（三）利润 分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 提取盈 余公积									0.00	0.00		0.00
2. 对所有 者（或股 东）的分配												0.00
3. 其他												0.00
（四）所有 者权益内部 结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 资本公 积转增资本 （或股本）	0.00				0.00							0.00
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）												0.00
3. 盈余公 积弥补亏损												0.00
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												0.00
5. 其他综 合收益结转 留存收益												0.00
6. 其他												0.00
（五）专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 本期提												0.00

取												
2. 本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,247,021,620.85	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,128,632,613.54		9,320,822,263.66

上年金额

单位：元

项目	2024 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,871,815,040.00				5,281,278,130.91	0.00			330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96
加：会计政策变更												0.00
前期差错更正												0.00
其他												0.00
二、本年期初余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,281,278,130.91	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	16,491,448.71	0.00	0.00	0.00	0.00	30,442,712.47		46,934,161.18
（一）综合收益总额										30,442,712.47		30,442,712.47
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	16,491,448.71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		16,491,448.71

1. 所有者投入的普通股												0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额												0.00
4. 其他					16,491,448.71							16,491,448.71
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 提取盈余公积									0.00	0.00		0.00
2. 对所有者（或股东）的分配												0.00
3. 其他												0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00				0.00							0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存												

收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,297,769,579.62	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,150,152,820.83		9,350,050,015.14

三、公司基本情况

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。牡石化是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复（1993）231 号文批准，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于 1993 年 6 月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.7 万股，其中：国有法人股 7,046.9 万股，社会法人股 1,081.8 万股，社会公众股 4,000 万股。

2016 年 8 月 12 日，公司名称由“新华联不动产股份有限公司”变更为“新华联文化旅游发展股份有限公司”。2025 年 6 月 23 日，公司名称由“新华联文化旅游发展股份有限公司”变更为“北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司”。现持有统一社会信用代码为 91110000130232395L 的营业执照。

截至 2025 年 6 月 30 日，公司注册资本为人民币 5,871,815,040.00 元。其中有限售条件的流通股股份为 1,200,066,225.00 股，占公司股份总数的 20.44%，无限售条件的流通股股份为 4,671,748,815.00 股，占公司股份总数的 79.56%。

本公司属于房地产开发与综合文化旅游项目业务。经营范围：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办展览展示；房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。

本财务报表业经公司 2025 年 8 月 28 日第十一届董事会第十三次会议批准对外报出。

为了便于表述，将本公司主要子公司及其他关联方简称如下：

公司全称	简称
北京盈新置地有限公司	盈新置地
新华联国际置地有限公司	国际置地
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	马来西亚置地
北京铜官盈新旅游管理有限公司	旅游管理
新华联商业管理有限公司	商业管理
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
北京铜官盈新酒店管理有限公司	酒店管理
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	长沙铜官窑
湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联
西宁盈新置业有限公司	西宁置业
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
海南新华联文化旅游发展有限公司	海南新华联
新丝路文旅有限公司	新丝路文旅
西藏格雅美装饰艺术有限公司	西藏格雅美
西藏长基文化旅游有限公司	西藏长基
湖南海外旅游有限公司	湖南海外旅游
中海文旅设计研究（大连）有限公司	中海文旅
上海联悠企业管理有限公司	上海联悠企管
新华联澳洲投资有限公司	澳洲投资
澳大利亚新华联置地有限公司	澳大利亚新华联
新华联锦绣山庄开发株式会社	锦绣山庄
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	阆中开发
新华联景区管理（阆中）有限公司	阆中景区
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	柠檬国际
湖南美丽人生贸易有限公司	美丽人生
湖南省中揽国际旅行社有限公司	中揽国际
益阳海外旅游有限公司	益阳海外
上海新华联置业有限公司	上海置业

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《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。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2025 年半年度的经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币，本公司之境外子公司根据企业经营所处的主要外币环境决定其记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

项目	重要性标准
重要的坏账准备收回或转回金额	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 5%以

	上且金额 ≥ 500.00 万元
重要的核销应收款项	单项核销金额占应收款项收回或转回总额的 5%以上且金额 ≥ 500.00 万元
账龄 1 年以上重要的预付款项	单项金额占预付账款总额的 5%且金额 ≥ 3000 万元
账龄 1 年以上重要的应付款项	单项金额占应付账款总额的 5%且金额 ≥ 3000 万元
重要的在建工程	金额 ≥ 10000 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入占公司收入 $\geq 10\%$
重要的合营联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资金额 ≥ 10000 万元
重要投资活动有关的现金	金额 ≥ 10000 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。

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

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以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、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务折算

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

（2）外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

10、金融工具

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②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；③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺；④以摊余成本计量的金融负债。

（2）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

（3）金融资产的后续计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

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，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。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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，计入留存收益。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

（4）金融负债的后续计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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，计入留存收益。

②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。

③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。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，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的终止确认

当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- ②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。
- ③当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（6）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。

（7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- ①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；
- ②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。
- ③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。

（8）金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，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、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值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，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款、合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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。

（9）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，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司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额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11、应收账款

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，按以下方法计算预期信用损失。

（1）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 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
其他应收款——往来款组合		
其他应收款——应收暂付款组合		
其他应收款——股权款组合		
其他应收款——其他组合		
其他应收款——关联方组合		

（2）按组合计量预期信用损失的应收款项

A.具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	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

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款——关联方组合	客户的信用特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——其他组合		

B.应收票据——商业承兑汇票、应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5.00、2.00（旅行社业务）
1-2 年	25.00
2-3 年	50.00
3-4 年	75.00
4 年以上	100.00

12、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

13、存货

（1）存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本，还包括处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

（2）发出存货的计价方法

①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

（3）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（4）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

对价值在 1,000.00 元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1,000.00 元以上的按五五摊销法进行摊销。

（6）维修基金核算方法

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

（7）质量保证金核算

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

14、长期股权投资

（1）共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

（2）投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

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

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A.在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

B.在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

C.除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

③后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产用途改变为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值时，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

16、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	3.00	2.77-9.70
运输工具	年限平均法	6	3.00	16.17
办公设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
机器设备	年限平均法	4-10	3.00	9.70-24.25
电子设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
其他	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25

17、在建工程

(1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

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

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

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

②若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

19、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

(1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权剩余年限
办公软件	2-10
商标权	使用寿命不确定
其他经营权	10
	使用寿命不确定

使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不需要摊销，公司应当在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。如果期末复核后使用期间仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测试。

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

20、长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

21、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

23、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

①在职工为公司提供服务的会计期间，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对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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。

（3）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

24、股份支付

（1）股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

①以权益结算的股份支付

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

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

②以现金结算的股份支付

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

③修改、终止股份支付计划

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

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

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

25、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入确认的一般原则

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的控制权时，确认收入。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司根据商品和劳务的性质，按照恰当的履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

（2）收入确认的具体方法

1）文旅综合收入

①门票收入

本公司的门票收入在游客入园后确认。

②酒店收入

本公司在提供相关酒店服务时确认酒店收入。

③旅游团费收入

本公司在游客购买旅游服务并在旅游行程结束后，确认相关旅游团费收入。

2) 商品房销售收入

本公司房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：①买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；②房地产开发产品已竣工并验收合格；③收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；④办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

3) 其他收入

本公司提供劳务业务满足时段确认收入条件的，按照履约进度确认收入。不满足按时段确认收入条件的，在相关劳务完成、客户完全受益时确认收入。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

26、政府补助

（1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

①公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

（3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

（4）与公司日常经营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。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：①企业合并；②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

28、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 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较低的租赁认定为低价值资产租赁。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。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

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

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

②租赁负债

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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

③售后租回交易

对于售后租回交易，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) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，公司将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划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的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。

②融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

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。

29、其他重要的会计政策和会计估计

（1）安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（2）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（3）终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- 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。

（4）与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（5）债务重组损益确认时点和会计处理方法

公司在债务重组中相关债权或债务满足终止确认条件时确认债务重组损益，公司作为债权人时，在收取债权现金流量的合同权利终止时确认，公司作为债务人时在债务的现时义务解除时终止确认。对于公司因破产重整而进行的债务重组交易，由于涉及破产重整的债务重组协议执行过程及结果存在重大不确定性，公司通常在破产重整协议履行完毕后确认债务重组收益，除非有确凿证据表明上述重大不确定性已经消除。

公司具体会计处理方法依据《企业会计准则第 12 号——债务重组》应用指南进行处理。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项税额后的余额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	8.25%、9%、10%、15%、16.5%、20%、22%、24%、25%、26.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖南悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、上海商管、上海联悠企管、酒店管理、湖南海外旅游下属子公司、北京长基科技有限公司	20.00%
中海文旅、西藏长基、西藏格雅美	15.00%
新丝路文旅、国际置地[注 1]、新丝路加拿大发展有限公司	8.25%、16.50%
澳大利亚新华联、澳大利亚发展	30.00%
NSR Toronto Holdings Limited	26.50%
马来西亚置地	24.00%
韩国新华联[注 2]	10.00%、20.00%、22.00%、25%
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

[注 1]：年应纳税所得额不超过 2 百万港币，税率为 8.25%，超过 2 百万港币，税率为 16.5%。

[注 2]：年应纳税所得额小于 2 亿韩元，税率为 10%，超过 2 亿韩元小于 200 亿韩元，税率为 20%，超过 200 亿韩元小于 3000 亿韩元，税率为 22%，超过 3000 亿韩元，税率为 25%。

2、税收优惠

(1) 根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

公司下属黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖南悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、上海商管、上海联悠企管、酒店管理、湖南海外旅游下属子公司、北京长基科技有限公司、湖南新华联下属子公司享受上述税收优惠。

(2) 根据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）规定：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，故西藏格雅美公司 2024 年度所得税率为 15%、西藏长基公司所得税率为 15%。

(3) 经大连市科学技术局、大连市财政局、大连市税务局批准，中海文旅自 2022 年 12 月 14 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202221201643），有效期三年。根据高新技术企业税收优惠，中海文旅自 2022 年至 2025 年企业所得税税率为 15%。

(4) 根据《财政部税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）规定：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税；根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：对学校、幼儿园经批准征用的耕地，免征耕地占用税。享受免税的学校用地的具体范围是：全日制大、中、小学校（包括部门、企业办的学校）的教学用房、实验室、操场、图书馆、办公室及师生员工食堂宿舍用地；根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：对学校、幼儿园经批准征用的耕地，免征耕地占用税。享受免税的学校用地的具体范围是：全日制大、中、小学校（包括部门、企业办的学校）的教学用房、实验室、操场、图书馆、办公室及师生员工食堂宿舍用地。公司下属西宁北外附属新华联外国语高级中学、西宁市新华联北外附属外国语初级中学享受上述优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	2,175,754.48	1,782,896.44
银行存款	563,553,570.14	460,326,202.13
其他货币资金	332,747,965.56	341,063,776.36
合计	898,477,290.18	803,172,874.93
其中：存放在境外的款项总额	383,908,039.42	251,186,734.24

其他说明

项目	金额（元）	使用受限制的原因
其他货币资金	244,866,379.23	管理人账户
其他货币资金	40,562,384.17	按揭保证金
其他货币资金	1,381,890.60	保交楼专户
其他货币资金	38,691,794.03	房款监管户
其他货币资金	7,245,517.53	保证金等
银行存款	1,534,556.46	冻结等
合计	334,282,522.02	

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	106,540,982.45	107,402,009.14
其中：		
信托受益权	106,540,982.45	107,202,009.14
银行理财		200,000.00
其中：		
合计	106,540,982.45	107,402,009.14

3、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	242,767,090.29	257,501,429.76
1 至 2 年	45,872,811.50	37,894,095.87
2 至 3 年	21,503,824.43	18,122,279.97
3 年以上	67,393,628.50	59,837,196.78
3 至 4 年	14,507,693.39	13,504,782.91
4 至 5 年	11,368,825.27	15,758,581.97
5 年以上	41,517,109.84	30,573,831.90
合计	377,537,354.72	373,355,002.38

（2）按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	24,173,788.25	6.40%	17,846,512.13	73.83%	6,327,276.12	24,512,731.45	6.57%	18,147,324.22	74.03%	6,365,407.23
其中：										
按单项计提	24,173,788.25	6.40%	17,846,512.13	73.83%	6,327,276.12	24,512,731.45	6.57%	18,147,324.22	74.03%	6,365,407.23
按组	353,363,566.47	93.60%	72,749,406.65	20.59%	280,614,159.82	348,842,270.93	93.43%	60,668,661.37	17.39%	288,173,609.56

合计 提坏账 准备的 应收账款										
其中：										
按组 合计 提	353,363,566.47	93.60%	72,749,406.65	20.59%	280,614,159.82	348,842,270.93	93.43%	60,668,661.37	17.39%	288,173,609.56
合计	377,537,354.72	100.00%	90,595,918.78	24.00%	286,941,435.94	373,355,002.38	100.00%	78,815,985.59	21.11%	294,539,016.79

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,343,732.19	8,717,074.24	14,343,732.19	8,717,074.24	60.77%	预计无法收回
镇江大白鲸海洋世界有限公司	6,212,500.00	6,212,500.00	6,212,500.00	6,212,500.00	100.00%	预计无法收回
营口丫乐村置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
黄山市金龙房地产开发有限公司	705,877.98	451,761.91	705,877.98	451,761.91	64.00%	预计无法收回
自然人 GONG	630,360.54	630,360.54	630,360.54	630,360.54	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	406,202.10	223,411.16	406,202.10	223,411.16	55.00%	预计无法收回
太仓新华联房地产开发有限公司	378,009.15	255,534.18	378,009.15	255,534.18	67.60%	预计无法收回
天津新华联房地产开发有限公司	338,943.20	300,812.09				
芜湖新华联盛世置业有限公司	152,666.00	108,011.20	152,666.00	108,011.20	70.75%	预计无法收回
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	102,000.00	72,165.00	102,000.00	72,165.00	70.75%	预计无法收回
上海新华联置地有限公司	82,306.42	50,453.84	82,306.42	50,453.84	61.30%	预计无法收回
北京新华联宏石商业地产有限公司	77,541.79	42,647.98	77,541.79	42,647.98	55.00%	预计无法收回
北京川发投资管理有限公司	36,511.60	36,511.60	36,511.60	36,511.60	100.00%	预计无法收回
自然人 PENG	33,568.48	33,568.48	33,568.48	33,568.48	100.00%	预计无法收回
乐享旅行吧	12,512.00	12,512.00	12,512.00	12,512.00	100.00%	预计无法收回
合计	24,512,731.45	18,147,324.22	24,173,788.25	17,846,512.13		

按组合计提坏账准备类别名称：按组合计提

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	349,179,110.46	72,749,406.65	20.83%
关联方组合	88,682.64		
其他组合	4,095,773.37		
合计	353,363,566.47	72,749,406.65	

按组合计提坏账准备类别名称：按账龄组合计提

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	239,361,448.89	11,702,594.31	4.89%
1-2 年	45,872,811.50	11,468,202.87	25.00%
2-3 年	21,483,273.08	10,741,880.54	50.00%
3-4 年	14,499,392.25	10,874,544.19	75.00%
4-5 年	8,142,255.03	8,142,255.03	100.00%
5 年以上	19,819,929.71	19,819,929.71	100.00%
合计	349,179,110.46	72,749,406.65	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提	18,147,324.22		300,812.09			17,846,512.13
按组合计提	60,668,661.37	12,145,770.08			65,024.80	72,749,406.65
合计	78,815,985.59	12,145,770.08	300,812.09	0.00	65,024.80	90,595,918.78

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	32,485,528.04	0.00	32,485,528.04	8.56%	2,781,601.12
西宁新华联童梦乐园有限公司	14,959,706.34	0.00	14,959,706.34	3.94%	223,411.16
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,343,732.19	0.00	14,343,732.19	3.78%	8,717,074.24
镇江大白鲸海洋	6,212,500.00	0.00	6,212,500.00	1.64%	6,212,500.00

世界有限公司					
黄山市金龙房地产开发有限公司	5,866,596.47	0.00	5,866,596.47	1.55%	451,761.91
合计	73,868,063.04	0.00	73,868,063.04	19.47%	18,386,348.43

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
合同资产	1,978,790.00	989,395.00	989,395.00	1,978,790.00	914,932.50	1,063,857.50
合计	1,978,790.00	989,395.00	989,395.00	1,978,790.00	914,932.50	1,063,857.50

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利		146,234.98
其他应收款	310,894,481.36	341,116,783.12
合计	310,894,481.36	341,263,018.10

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	0.00	146,234.98
合计		146,234.98

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	17,140,917.64	18,898,767.59
关联方	20,545,687.08	19,954,653.80
应收暂付款	55,527,741.45	67,945,557.34
股权款	22,982,775.91	75,690,509.72
往来款及其他	250,314,262.73	232,913,122.37
合计	366,511,384.81	415,402,610.82

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	104,179,453.11	123,157,719.69
1 至 2 年	33,569,794.35	141,409,788.71
2 至 3 年	91,039,407.58	8,289,557.43
3 年以上	137,722,729.77	142,545,544.99
3 至 4 年	4,609,770.83	62,971,178.02
4 至 5 年	61,827,111.40	27,162,437.30
5 年以上	71,285,847.54	52,411,929.67
合计	366,511,384.81	415,402,610.82

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	175,861,275.29	47.98%	54,909,146.80	31.22%	120,952,128.49	196,486,313.17	47.30%	73,659,994.10	37.49%	122,826,319.07
其中：										
按单项计提	175,861,275.29	47.98%	54,909,146.80	31.22%	120,952,128.49	196,486,313.17	47.30%	73,659,994.10	37.49%	122,826,319.07
按组合计提坏账准备	190,650,109.52	52.02%	707,756.65	0.37%	189,942,352.87	218,916,297.65	52.70%	625,833.60	0.29%	218,290,464.05
其中：										
按组合计提	190,650,109.52	52.02%	707,756.65	0.37%	189,942,352.87	218,916,297.65	52.70%	625,833.60	0.29%	218,290,464.05
合计	366,511,384.81	100.00%	55,616,903.45	15.17%	310,894,481.36	415,402,610.82	100.00%	74,285,827.70	17.88%	341,116,783.12

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	26,309,613.18	15,891,006.36	26,391,594.54	15,940,523.10	60.40%	预计无法收回
自然人 YU	23,690,509.72	866,751.24	22,982,775.91	2,066,387.20	8.99%	预计无法收回
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00				
天津新华联房地产开发有限公司	8,776,685.05	7,789,307.99	8,776,685.05	7,789,307.99	88.75%	预计无法收回
黄山市金龙房地产开发有限公司	6,900,503.72	4,416,322.38	6,900,503.72	4,416,322.38	64.00%	预计无法收回
上海新华联置	6,008,725.58	4,047,198.31	6,008,725.58	4,047,198.31	67.36%	预计无法收回

业有限公司						
天津新华联恒业房地产开发有限公司	4,560,388.45	4,047,344.75	4,560,388.45	4,047,344.75	88.75%	预计无法收回
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	4,533,480.48	2,615,818.24	4,533,480.48	2,615,818.24	57.70%	预计无法收回
北京新崇基置业有限公司	3,080,151.11	2,132,073.10	3,080,151.11	2,132,073.10	69.22%	预计无法收回
上海新华联房地产开发有限公司	2,969,698.61	1,740,243.39	2,969,698.61	1,740,243.39	58.60%	预计无法收回
大庆新华联房地产开发有限公司	2,444,236.11	1,839,287.67	2,444,236.11	1,839,287.67	75.25%	预计无法收回
莱坊	1,920,139.20	1,920,139.20	1,920,139.20	1,920,139.20	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	1,887,036.20	1,887,036.20	1,887,036.20	1,887,036.20	100.00%	预计无法收回
武汉大花山生态科技开发有限公司	1,310,253.90	1,310,253.90	1,310,253.90	1,310,253.90	100.00%	预计无法收回
内蒙古新华联置业有限公司	1,092,033.88	600,618.63	1,092,033.88	600,618.63	55.00%	预计无法收回
湖南新华联建设工程有限公司	78,738,555.13	855,592.00	78,739,269.71	855,592.00	1.09%	预计无法收回
北京正联商贸有限公司	565,869.91	395,260.13	565,869.91	395,260.13	69.85%	预计无法收回
北京新华联宏石商业地产有限公司	361,159.20	198,637.56	361,159.20	198,637.56	55.00%	预计无法收回
株洲新华联房地产开发有限公司	298,850.00	199,332.95	298,850.00	199,332.95	66.70%	预计无法收回
太仓新华联房地产开发有限公司	273,797.37	185,087.02	273,797.36	185,087.02	67.60%	预计无法收回
CBRE	225,117.65	225,117.65	225,117.65	225,117.65	100.00%	预计无法收回
汉堡王（上海）餐饮有限公司	202,500.00	202,500.00	202,500.00	202,500.00	100.00%	预计无法收回
广州市瑞泽贸易有限公司	183,000.00	183,000.00	183,000.00	183,000.00	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	93,207.31	51,264.02	93,207.31	51,264.02	55.00%	预计无法收回
其他	60,801.41	60,801.41	60,801.41	60,801.41	100.00%	预计无法收回
合计	196,486,313.17	73,659,994.10	175,861,275.29	54,909,146.80		

按组合计提坏账准备类别名称：按组合计提

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他应收款——押金保证金	17,140,917.64		0.00%
其他应收款——关联方	20,545,687.08		0.00%

其他应收款——应收暂付款	55,527,741.45		0.00%
其他应收款——应收股权转让款	22,982,775.91		0.00%
其他应收款——往来款及其他	74,452,987.44	707,756.65	0.95%
合计	190,650,109.52	707,756.65	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	167,561.57	41,685.79	74,076,580.34	74,285,827.70
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-3,329.31	3,329.31		0.00
——转入第三阶段		-46,509.59	46,509.59	0.00
——转回第二阶段				0.00
——转回第一阶段				0.00
本期计提	-69,078.11	18,141.02	1,332,496.10	1,281,559.01
本期转回			19,950,483.26	19,950,483.26
本期转销				0.00
本期核销				0.00
其他变动				0.00
2025 年 6 月 30 日余额	95,154.15	16,646.53	55,505,102.77	55,616,903.45

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	73,659,994.10	1,199,635.96	19,950,483.26			54,909,146.80
组合计提	625,833.60	81,923.05	0.00	0.00		707,756.65
合计	74,285,827.70	1,281,559.01	19,950,483.26			55,616,903.45

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------	----------

				比例	
湖南新华联建设工程有限公司	其他往来款	78,739,269.71	5 年以内	21.48%	855,592.00
醴陵新华联房地产开发有限公司	其他往来款	30,009,545.41	3 年以内	8.19%	9,545.41
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	其他往来款	26,391,594.54	3 年以内	7.20%	15,940,523.10
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	其他往来款	23,000,000.00	2-3 年	6.28%	
自然人 YU	股权转让款	22,982,775.91	1 年以上	6.27%	2,066,387.20
合计		181,123,185.57		49.42%	18,872,047.71

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	99,931,805.82	30.26%	59,915,463.96	21.12%
1 至 2 年	9,216,287.13	2.79%	21,597,269.46	7.61%
2 至 3 年	19,002,978.67	5.75%	3,042,094.84	1.07%
3 年以上	202,112,342.07	61.20%	199,136,459.45	70.20%
合计	330,263,413.69		283,691,287.71	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	账面余额（元）	账龄	未结算原因
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,081,389.00	1 年及以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区土地储备中心	53,464,700.00	3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	3 年以上	预付土地款，取得开发许可后交付
小计	201,898,789.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额（元）	占预付款项余额的比例
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,081,389.00	35.45%
长沙市望城区土地储备中心	53,464,700.00	16.19%
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	9.49%
长沙市望城区乡镇财政管理局国土收入汇缴结算专户	9,618,774.00	2.91%
北京中瑞祥合建筑工程有限公司	1,585,650.08	0.48%
小计	213,103,213.08	64.53%

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	3,565,514,098.50	313,430,659.20	3,252,083,439.30	3,522,162,373.51	313,430,659.20	3,208,731,714.31
开发产品	1,799,638,839.28	24,266,023.78	1,775,372,815.50	1,963,726,588.72	24,266,023.78	1,939,460,564.94
出租开发产品	39,751,295.42		39,751,295.42	39,159,049.38		39,159,049.38
低值易耗品	12,262,561.64		12,262,561.64	11,519,091.98		11,519,091.98
原材料	1,781,521.47		1,781,521.47	1,674,954.70		1,674,954.70
库存商品	29,307,372.09		29,307,372.09	29,897,574.79		29,897,574.79
工程施工	22,199,707.95		22,199,707.95	17,825,776.25		17,825,776.25
合计	5,470,455,396.35	337,696,682.98	5,132,758,713.37	5,585,965,409.33	337,696,682.98	5,248,268,726.35

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：
按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	313,430,659.20					313,430,659.20	
开发产品	24,266,023.78					24,266,023.78	
合计	337,696,682.98					337,696,682.98	

(3) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	467,495,144.09	496,500,478.57
待领偿债资源	16,685,444.96	16,685,444.96
合同取得成本	18,262,091.73	8,120,041.81
待摊费用		53,285.00

合计	502,442,680.78	521,359,250.34
----	----------------	----------------

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	655,357.69										655,357.69	
湖南省中揽国际旅行社有限公司	2,227,165.04				-103,398.71			627,164.04			1,496,602.29	
益阳海外旅游有限公司	227,729.29				-2,185.88			78,956.36			146,587.05	
上海新华联置业有限公司		69,023,673.19										69,023,673.19
湖南美丽人生贸易有限公司					14,160.00			10,000.00			4,160.00	
湖南达客国际旅行社有限公司					24,357.46						24,357.46	
长沙盈新灵境			3,000,000.00		-180,406.15						2,819,593.85	

旅游文化投资合伙企业（有限合伙）												
北京宇朗信息咨询有限公司												
小计	3,110,252.02	69,023,673.19	3,000,000.00		-247,473.28			716,120.40			5,146,658.34	69,023,673.19
合计	3,110,252.02	69,023,673.19	3,000,000.00		-247,473.28			716,120.40			5,146,658.34	69,023,673.19

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,359,583,079.44	3,434,904,956.83
合计	3,359,583,079.44	3,434,904,956.83

（1）固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	4,141,770,198.31	349,681,431.09	23,130,046.08	4,158,303.86	139,559,094.94	14,378,283.32	4,672,677,357.60
2.本期增加金额	0.00	147,002.12	595,654.22	56,210.00	652,316.19	8,407.90	1,459,590.43
（1）购置	0.00	142,342.33	595,654.22	54,961.50	625,894.42	8,407.90	1,427,260.37
（2）在建工程转入							0.00
（3）企业合并增加							0.00
其他	0.00	4,659.79	0.00	1,248.50	26,421.77	0.00	32,330.06

3.本期减少金额	371,108.02	1,467,427.19	4,513,514.06	428,768.76	262,245.97	21,988.66	7,065,052.66
（1）处置或报废	43,728.97	1,467,427.19	4,513,514.06	428,768.76	247,884.44	16,637.17	6,717,960.59
其他	327,379.05	0.00	0.00	0.00	14,361.53	5,351.49	347,092.07
4.期末余额	4,141,399,090.29	348,361,006.02	19,212,186.24	3,785,745.10	139,949,165.16	14,364,702.56	4,667,071,895.37
二、累计折旧							0.00
1.期初余额	843,282,690.97	237,540,805.54	19,862,726.80	3,152,683.08	113,478,062.11	12,765,225.82	1,230,082,194.32
2.本期增加金额	60,515,508.88	11,736,550.76	260,148.23	27,437.42	2,843,168.49	234,703.29	75,617,517.07
（1）计提	60,515,508.88	11,733,443.70	260,148.23	26,729.67	2,840,790.02	234,703.29	75,611,323.79
其他	0.00	3,107.06	0.00	707.75	2,378.47		6,193.28
3.本期减少金额	38,682.88	937,074.30	4,329,618.64	407,693.15	170,230.37	17,802.57	5,901,101.91
（1）处置或报废	38,682.88	937,074.30	4,329,618.64	407,693.15	162,899.11	16,138.05	5,892,106.13
其他		0.00	0.00	0.00	7,331.26	1,664.52	8,995.78
4.期末余额	903,759,516.97	248,340,282.00	15,793,256.39	2,772,427.35	116,151,000.23	12,982,126.54	1,299,798,609.48
三、减值准备							0.00
1.期初余额	7,541,505.50	0.00	123,197.49	117.52	25,385.94	0.00	7,690,206.45
2.本期增加金额							0.00
（1）计提							0.00
其他							0.00
3.本期减少金额							0.00
（1）处置或报废							0.00
其他							0.00
4.期末余额	7,541,505.50	0.00	123,197.49	117.52	25,385.94	0.00	7,690,206.45
四、账面价值							0.00
1.期末账面价值	3,230,098,067.82	100,020,724.02	3,295,732.36	1,013,200.23	23,772,778.99	1,382,576.02	3,359,583,079.44
2.期初账面价值	3,290,946,001.84	112,140,625.55	3,144,121.79	1,005,503.26	26,055,646.89	1,613,057.50	3,434,904,956.83

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
铜官窑项目	1,427,941,259.07	抵押
西宁初高中学校	210,659,368.01	抵押
合计	1,638,600,627.08	

(3) 固定资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	557,786,107.22	557,786,107.22
合计	557,786,107.22	557,786,107.22

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙国际学校	241,916,658.97		241,916,658.97	241,916,658.97		241,916,658.97
香水湾四星级酒店	313,869,448.25		313,869,448.25	313,869,448.25		313,869,448.25
其他工程	3,610,000.00	1,610,000.00	2,000,000.00	3,610,000.00	1,610,000.00	2,000,000.00
合计	559,396,107.22	1,610,000.00	557,786,107.22	559,396,107.22	1,610,000.00	557,786,107.22

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
长沙国际学校	500,000,000.00	241,916,658.97				241,916,658.97	48.38%	48.38%				其他
香水湾四星级酒店	500,000,000.00	313,869,448.25				313,869,448.25	62.77%	62.77%	50,964,437.51			金融机构贷款
合计	1,000,000,000.00	555,786,107.22				555,786,107.22			50,964,437.51			

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
其他工程	1,610,000.00			1,610,000.00	
合计	1,610,000.00			1,610,000.00	--

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	其他经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	389,290,085.28	0.00	0.00	24,656,328.65	131,716,984.41	545,663,398.34
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	31,129.77	0.00	31,129.77
(1) 购置	0.00			31,129.77	0.00	31,129.77
(2) 内部研发						0.00
(3) 企业合并增加						0.00
						0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置						0.00
						0.00
4.期末余额	389,290,085.28	0.00	0.00	24,687,458.42	131,716,984.41	545,694,528.11
二、累计摊销						0.00
1.期初余额	72,257,153.37	0.00	0.00	16,153,163.22	72,189,210.58	160,599,527.17
2.本期增加金额	5,137,134.51	0.00	0.00	1,049,356.16	6,388,042.20	12,574,532.87
(1) 计提	5,137,134.51	0.00	0.00	1,049,356.16	6,388,042.20	12,574,532.87
						0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置						0.00

						0.00
4.期末余额	77,394,287.88	0.00	0.00	17,202,519.38	78,577,252.78	173,174,060.04
三、减值准备						0.00
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	178,917.46	0.00	178,917.46
2.本期增加金额						0.00
(1) 计提						0.00
						0.00
3.本期减少金额						0.00
(1) 处置						0.00
						0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	178,917.46	0.00	178,917.46
四、账面价值						0.00
1.期末账面价值	311,895,797.40	0.00	0.00	7,306,021.58	53,139,731.63	372,341,550.61
2.期初账面价值	317,032,931.91	0.00	0.00	8,324,247.97	59,527,773.83	384,884,953.71

(2) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

13、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
湖南海外	161,793,588.58					161,793,588.58
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合计	400,046,581.43					400,046,581.43

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
湖南海外	58,162,100.00					58,162,100.00

中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合计	296,415,092.85					296,415,092.85

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
湖南海外	构成：湖南海外与商誉相关的可辨认资产组 依据：根据商誉形成的原因及公司管理层的确认		是

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

☐适用 ☒不适用

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	10,948,576.32	3,043,986.61	2,292,488.53		11,700,074.40
园林绿化	15,682,663.75		1,621,567.92		14,061,095.83
其他	98,645.57	690,596.12	704,034.12		85,207.57
合计	26,729,885.64	3,734,582.73	4,618,090.57		25,846,377.80

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值损失	49,411,091.49	11,421,063.33	36,165,152.62	8,413,620.80
存货跌价准备	62,826,433.45	12,565,286.69	62,826,433.45	12,565,286.69
土地增值税清算准备金	293,575,172.43	73,393,793.11	293,575,172.43	73,393,793.11
预收账款-预计利润	4,054,141.68	1,013,535.42	4,054,141.68	1,013,535.42
预提费用	163,564.00	40,891.00	363,564.04	90,891.01
合计	410,030,403.05	98,434,569.55	396,984,464.22	95,477,127.03

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,119,125,749.54	3,004,802,903.42
信用减值准备	96,801,730.74	116,936,660.67
合同资产减值准备	989,395.00	914,932.50
存货跌价准备	274,870,249.53	274,870,249.53
固定资产减值准备	7,690,206.45	7,690,206.45
无形资产减值准备	178,917.46	178,917.46
长期股权投资减值准备	69,023,673.19	69,023,673.19
土地增值税清算准备金	163,015,654.22	157,531,184.55
在建工程减值准备	1,610,000.00	1,610,000.00
担保责任	364,157,275.19	364,157,275.19
合计	4,097,462,851.32	3,997,716,002.96

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年	262,611,550.82	286,840,339.09	
2026 年	294,893,657.69	294,893,657.69	
2027 年	510,520,549.56	510,520,549.56	
2028 年	905,692,758.83	905,692,758.83	
2029 年及以后	1,145,407,232.64	1,006,855,598.25	
合计	3,119,125,749.54	3,004,802,903.42	

16、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	334,282,522.02	334,282,522.02	详见货币资金		341,712,781.42	341,712,781.42	详见货币资金	
存货和在建工程	2,800,221,140.69	2,708,128,793.25	抵押借款		2,853,035,943.22	2,763,313,244.01	抵押借款	
固定资产和无形资产	2,267,628,576.00	2,267,628,576.00	抵押借款		2,287,559,637.93	2,287,559,637.93	抵押借款	
合计	5,402,132,238.71	5,310,039,891.27			5,482,308,362.57	5,392,585,663.36		

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,140,000.00	1,061,254.31
合计	1,140,000.00	1,061,254.31

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,625,854,374.89	1,632,712,392.78
材料款	9,139,611.48	107,000,188.91
其他	141,151,298.56	126,548,187.78
合计	1,776,145,284.93	1,866,260,769.47

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖南新华联建设工程有限公司	478,282,932.47	项目未结算
陕西达禹建设工程有限公司	63,953,546.29	项目未结算
合计	542,236,478.76	

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利		120,520.74
其他应付款	448,428,424.02	434,511,151.72
合计	448,428,424.02	434,631,672.46

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
子公司少数股东股利	0.00	120,520.74
合计		120,520.74

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	38,150,715.16	40,054,457.00
应付暂收款	22,911,170.18	28,419,531.61
往来款	333,572,338.91	320,852,000.55
其他	53,794,199.77	45,185,162.56
合计	448,428,424.02	434,511,151.72

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	679,733.69	991,365.00
合计	679,733.69	991,365.00

21、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	747,843,823.09	659,740,591.29
预收货款	0.00	920,531.76
其他	125,733,452.00	79,172,736.59
合计	873,577,275.09	739,833,859.64

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
湖南新华联梦想城	-145,263,666.99	结转收入
新华联南洋国际度假中心	-69,053,783.26	结转收入
合计	-214,317,450.25	

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	新华联国际旅游城	73,967,433.11	91,217,301.90	2027 年 12 月 31 日	79.33%
2	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	255,071,572.63	269,026,676.17	2026 年 12 月 31 日	53.02%
3	海南香水湾	284,397,406.52	336,748,480.62	2027 年 12 月 31 日	44.59%
4	湖南新华联梦想城（1.1 期）	4,552,863.30	4,394,540.37		93.56%
5	湖南新华联梦想城（1.2 期）	24,415,723.19	6,087,367.89		55.66%

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	93,807,980.39	144,643,205.04	177,198,355.82	61,252,829.61
二、离职后福利-设定提存计划	457,101.94	13,508,199.28	13,785,903.54	179,397.68
合计	94,265,082.33	158,151,404.32	190,984,259.36	61,432,227.29

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	87,881,838.61	126,979,332.81	159,412,665.45	55,448,505.97
2、职工福利费	1,039,209.51	5,294,694.63	5,635,584.47	698,319.67
3、社会保险费	155,497.16	7,807,431.73	7,862,230.62	100,698.27
其中：医疗保险费	136,460.11	7,217,006.11	7,278,495.45	74,970.77
工伤保险费	17,748.05	493,223.53	486,627.44	24,344.14
生育保险费	1,289.00	97,202.09	97,107.73	1,383.36
4、住房公积金	52,725.00	3,277,721.06	3,281,686.26	48,759.80
5、工会经费和职工教育经费	4,678,710.11	1,284,024.81	1,006,189.02	4,956,545.90
合计	93,807,980.39	144,643,205.04	177,198,355.82	61,252,829.61

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	444,143.90	13,042,287.56	13,317,217.26	169,214.20
2、失业保险费	12,958.04	465,911.72	468,686.28	10,183.48
合计	457,101.94	13,508,199.28	13,785,903.54	179,397.68

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	197,211,021.94	198,544,640.44
消费税	5,323.74	5,323.74
企业所得税	235,982,030.98	243,159,779.06
个人所得税	3,153,056.98	2,425,224.09
城市维护建设税	16,489,265.52	16,672,369.57
教育费附加	7,445,098.39	7,961,178.58
地方教育费附加	4,947,003.10	5,395,858.91
房产税	3,917,581.40	12,273,069.39
土地增值税	5,019,299.91	13,789,179.17

土地使用税	14,366,844.26	15,980,999.74
印花税	1,159,947.92	1,093,224.56
水利建设基金	3,980.38	15,594.46
其他	776,989.68	3,134,381.66
合计	490,477,444.20	520,450,823.37

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	703,157,831.46	703,157,831.46
一年内到期的非流动负债应付利息	163,032,898.58	111,975,066.09
合计	866,190,730.04	815,132,897.55

25、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	456,590,826.65	451,106,356.98
预提担保损失	364,157,275.19	364,157,275.19
待转销项税额	44,636,697.44	62,840,666.12
预提水灾损失	9,847,217.05	12,078,380.64
合计	875,232,016.33	890,182,678.93

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	180,000,000.00	180,000,000.00
抵押、保证借款	709,239,776.81	709,239,776.81
抵押、质押、保证借款	236,895,514.55	285,923,582.68
合计	1,126,135,291.36	1,175,163,359.49

长期借款分类的说明：

注：公司长期借款利率位于 2.8%至 10.5%之间。

27、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	152,791.54	191,086.42
合计	152,791.54	191,086.42

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	152,791.54	191,086.42
合计	152,791.54	191,086.42

28、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	332,853,852.84		8,235,253.55	324,618,599.29	产业扶持资金
合计	332,853,852.84		8,235,253.55	324,618,599.29	

其他说明：

计入递延收益的政府补助详见附注十、政府补助。

29、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,658,877,225.00						1,658,877,225.00

30、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	7,838,492,264.49	70,427,782.22		7,908,920,046.71
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-1,207,546,578.82			-1,207,546,578.82
合计	6,630,945,685.67	70,427,782.22		6,701,373,467.89

31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	89,583,558.40	-1,236,296.22				511,926.43	-1,748,222.65	90,095,484.83
外币财务报表折算差额	89,583,558.40	-1,236,296.22				511,926.43	-1,748,222.65	90,095,484.83
其他综合	89,583,558.40	-1,236,296.22				511,926.43	-1,748,222.65	90,095,484.83

收益合计								
------	--	--	--	--	--	--	--	--

32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,744,097.39			246,744,097.39
合计	246,744,097.39			246,744,097.39

33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63
调整后期初未分配利润	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-161,294,750.78	48,508,713.53
其他		6,651,021.85
期末未分配利润	-3,900,318,256.37	-3,164,023,554.95

34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	561,354,221.92	543,891,764.34	1,276,166,818.91	948,646,812.30
其他业务	210,942,398.91	155,337,404.03	299,044,451.53	241,725,520.99
合计	772,296,620.83	699,229,168.37	1,575,211,270.44	1,190,372,333.29

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型					772,296,620.83	699,229,168.37
其中：						
商品房销售					213,276,877.78	159,718,848.66
文旅综合行业					348,077,344.14	384,172,915.68
其他业务					210,942,398.91	155,337,404.03
按经营地区分类					772,296,620.83	699,229,168.37
其中：						
北京					165,708,000.23	129,221,921.79
湖南					492,285,636.89	474,400,751.14
广东					27,541,035.03	24,928,961.32
青海					12,888,645.94	6,667,665.42

境外					69,281,557.73	59,746,690.55
云南					21,432.30	12,985.64
海南					3,553,798.63	3,858,723.05
辽宁					1,016,514.08	391,469.46

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 416,651,381.45 元。

35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		911,207.72
城市维护建设税	879,519.39	5,634,867.09
教育费附加	640,701.52	4,088,074.00
房产税	10,435,467.58	10,515,168.35
印花税	319,602.70	823,363.95
土地增值税	7,876,310.89	67,286,165.36
其他	3,089,438.13	4,475,097.57
合计	23,241,040.21	93,733,944.04

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	61,657,663.16	70,121,626.72
商务差旅费	11,280,680.69	12,348,450.78
折旧与摊销	10,050,342.19	12,802,308.05
咨询服务费	9,924,303.29	8,494,958.61
其他	5,575,412.09	14,500,300.33
合计	98,488,401.42	118,267,644.49

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,537,293.70	28,937,916.29
商务差旅费	1,318,804.66	2,781,421.50
折旧与摊销	972,687.94	1,727,760.48
销售推广费	16,593,049.42	16,114,290.67
其他	5,616,092.84	6,599,097.57
合计	51,037,928.56	56,160,486.51

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	53,900,276.03	37,554,378.96
减：利息收入	5,522,451.73	6,140,252.38
汇兑损益	-7,611,294.87	1,297,031.06
其他	1,439,742.56	1,348,085.11

合计	42,206,271.99	34,059,242.75
----	---------------	---------------

39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	11,170,585.83	12,440,733.65
税收优惠	39,476.24	4,300.28
增值税加计抵扣额	0.00	-203,926.58
债务重组利得	448,904.99	704,825.93
其他利得	453,095.91	231,822.55
合计	12,112,062.97	13,177,755.83

40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-247,473.28	1,100,594.63
债务重组收益	-1,061,311.07	57,955,965.21
其他	-19,175.36	-51,401,132.42
合计	-1,327,959.71	7,655,427.42

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-11,844,957.99	-14,492,552.05
其他应收款坏账损失	18,668,924.25	611,156.46
合计	6,823,966.26	-13,881,395.59

42、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
十一、合同资产减值损失	-74,462.50	116,738.03
合计	-74,462.50	116,738.03

43、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	1,315,507.13	731.92
其中：固定资产处置收益	1,315,507.13	731.92
合计	1,315,507.13	731.92

44、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产报废利得	0.00	8,014.34	0.00
其中：固定资产报废利得	0.00	8,014.34	0.00
违约金、罚款收入	1,181,994.85	937,080.99	1,181,994.85
其他	951,186.22	1,287,385.17	951,186.22
合计	2,133,181.07	2,232,480.50	2,133,181.07

45、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产报废损失	528,726.68	256,244.00	528,726.68
固定资产报废损失	528,726.68	256,244.00	528,726.68
无形资产报废损失			
在建工程报废损失			
对外捐赠			
赔偿金、违约金及罚款支出	33,404,034.37	22,063,894.57	33,404,034.37
酒店拆除损失			
其他	-2,195,731.64	1,427,615.43	-2,195,731.64
合计	31,737,029.41	23,747,754.00	31,737,029.41

46、所得税费用

（1）所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	6,035,708.16	62,974,401.48
递延所得税费用	-2,957,442.52	-2,224,162.12
合计	3,078,265.64	60,750,239.36

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-152,660,923.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-38,165,230.98
子公司适用不同税率的影响	-1,273,705.55
调整以前期间所得税的影响	2,447,360.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,279,480.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,057,197.07
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	37,847,558.20
所得税费用	3,078,265.64

47、其他综合收益

详见附注 31

48、现金流量表项目

（1）与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	12,165,310.05	54,426,480.72
财务费用-利息收入	5,522,451.73	6,140,252.38
政府补助	2,935,332.28	26,145,500.84
往来款及其他	77,807,122.29	79,664,331.21
合计	98,430,216.35	166,376,565.15

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	29,670,450.09	50,654,167.05
支付保证金	39,991,598.14	35,311,462.43
销售费用	31,605,587.23	31,276,621.50
管理费用	22,140,019.88	74,613,793.92
罚款支出	6,503,191.77	127,932,619.00
合计	129,910,847.11	319,788,663.90

（2）与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
初存目的为融资目的质押的银行存款		
子公司原股东股权转让补偿款		
子公司出售重整取得公司股票款	44,902,993.98	
合计	44,902,993.98	

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

49、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-155,739,189.55	7,421,364.11

加：资产减值准备	-6,749,503.76	13,764,657.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	75,611,323.79	96,154,723.63
使用权资产折旧		
无形资产摊销	12,574,532.87	13,049,278.71
长期待摊费用摊销	4,618,090.57	5,074,623.00
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）	-1,315,507.13	-731.92
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	528,726.68	248,229.66
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	48,377,824.30	31,414,126.58
投资损失（收益以“—”号填列）	1,327,959.71	-7,655,427.42
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-2,957,442.52	702,621.63
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-16,591,207.65
存货的减少（增加以“—”号填列）	111,775,042.22	680,610,343.82
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-8,531,545.89	94,102,212.10
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	28,579,826.86	-1,157,828,910.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	108,100,138.15	-239,534,096.73
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	564,194,768.16	283,169,528.91
减：现金的期初余额	461,460,093.51	323,089,841.95
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	102,734,674.65	-39,920,313.04

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
--	----

本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	52,000,000.00
其中：	
其中：	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	52,000,000.00

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	564,194,768.16	461,460,093.51
其中：库存现金	2,175,754.48	1,782,896.44
可随时用于支付的银行存款	562,019,013.68	459,677,197.07
三、期末现金及现金等价物余额	564,194,768.16	461,460,093.51

50、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	13,816,457.43	7.1586	98,906,492.16
欧元			
港币	1,018,870.69	0.9120	929,210.07
韩元	1,106,789,499.10	0.0053	5,865,984.35
马来西亚林吉特	46,772,444.94	1.6950	79,279,294.17
澳币	28,190,691.30	4.6817	131,980,359.46
加元	7,031,642.27	5.2358	36,816,272.60
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
马来西亚林吉特	3,521,614.18	1.6950	5,969,136.04
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款：			
其中：美元	24,727,246.99	7.1586	177,012,470.30
港元	112,003.55	0.9120	102,147.24
韩元	4,430,356,357.98	0.0053	23,480,888.70
马来西亚林吉特	643,071.26	1.6950	1,090,005.79
澳币			

加元	301,985.16	5.2358	1,581,133.90
应付账款:			
其中: 马来西亚林吉特	6,772,183.94	1.6950	11,478,851.78
其他应付款			
其中: 港元	173,607.24	0.9120	158,329.80
韩元	148,577,941.51	0.0053	787,463.09
马来西亚林吉特	92,383.18	1.6950	156,589.49
澳币			
加元	5,217.70	5.2358	27,318.83

其他说明:

(2) 境外经营实体说明, 包括对于重要的境外经营实体, 应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据, 记账本位币发生变化的还应披露原因。

☒适用 ☐不适用

项目	经营地	记账本位币	记账本位币选择依据	记账本位币是否发生变化	记账本位币发生变化原因
马来西亚置地	马来西亚柔佛州新山市	林吉特	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
韩国新华联	济州特别自治道	韩元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
新华联国际置地	香港	港元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
澳大利亚新华联	悉尼	澳币	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无

51、租赁

(1) 本公司作为承租方

☐适用 ☒不适用

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

公司名称	变化类型	变化原因
长沙盈新趣潮文化创意有限公司	设立	新设子公司
深圳盈新数科具身智能有限公司	设立	新设子公司
北京盈新灵境文化科技有限公司	设立	新设子公司
新华联儿童乐园有限公司	注销	注销子公司

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
盈新置地	363,460,000.00	北京	北京	房地产	90.00%	10.00%	设立
西宁置业	100,000,000.00	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
长沙铜官窑	1,000,000,000.00	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
湖南新华联	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产		80.00%	设立
海南新华联	240,000,000.00	海南	海南	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
旅游管理	500,000,000.00	北京	北京	商业	90.00%	10.00%	设立
商业管理	100,000,000.00	北京	北京	商业	90.00%	10.00%	设立
酒店管理	100,000,000.00	北京	北京	酒店	100.00%		设立
国际置地	99,476,250.00	香港	香港	投资	100.00%		设立
马来西亚置地	236,496,440.53	马来西亚	马来西亚	房地产		100.00%	设立
新丝路文旅	29,020,514.81	香港	香港	投资		54.79%	非同一控制下企业合并
北京悦豪	50,000,000.00	北京	北京	物业		54.79%	同一控制下企业合并
阆中开发	500,000,000.00	四川	四川	文化旅游	70.00%		设立
阆中景区	330,000,000.00	四川	四川	文化旅游	51.52%		设立
湖南海外旅游	10,000,000.00	长沙	长沙	文化旅游	60.00%		非同一控制下企业合并
中海文旅	11,988,000.00	大连	大连	设计	70.00%		非同一控制下企业合并
上海联悠企管	10,000,000.00	上海	上海	商业	100.00%		设立

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

新丝路文旅	45.21%	5,203,607.51		328,703,245.15
湖南海外	40.00%	1,886,898.57	2,000,000.00	38,826,106.38

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新丝路文旅	1,067,307,591.68	76,356,335.76	1,143,663,927.44	184,527,389.92		184,527,389.92	1,071,943,582.86	71,946,412.23	1,143,889,995.09	192,283,986.50		192,283,986.50
湖南海外	185,453,457.30	41,852,489.59	227,305,946.89	169,151,110.10		169,151,110.10	167,560,466.46	43,100,009.10	210,660,475.56	150,553,384.98		150,553,384.98

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新丝路文旅	165,674,140.43	11,397,422.66	7,530,528.94	40,290,965.05	257,883,047.65	72,879,035.02	65,469,857.43	36,293,661.15
湖南海外	281,946,775.15	3,047,746.21	3,047,746.21	2,397,595.00	273,165,263.70	4,668,649.02	4,668,649.02	549,328.15

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	5,146,658.34	3,110,252.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-247,473.28	1,100,594.63

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其 他收益金额	本期其他 变动	期末余额	与资产/收益 相关
产业扶持资 金	227,963,200.00					227,963,200.00	与资产相关
产业扶持资 金	104,890,652.84			8,235,253.55		96,655,399.29	与收益相关
合计	332,853,852.84			8,235,253.55		324,618,599.29	

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
财政补贴资金	550,000.00	140,800.00
旅游补助	2,210,000.00	0.00
政府扶持资金		3,222,549.67
稳岗补贴	12,102.48	191,393.84
其他	163,229.80	631,757.33
合计	2,935,332.28	4,186,500.84

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，及时可靠地对风险进行监控，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

(1) 信用风险管理实务

1) 信用风险的评价方法

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

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

①定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；

②定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、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公司的还款能力产生重大不利影响等；

2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- ①债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④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。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

(3) 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2025 年 6 月 30 日，本公司应收账款 19.57% (2024 年 12 月 31 日：21.52%)源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

2、流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	1,140,000.00	1,174,129.45	1,174,129.45		
其他应付款	18,950,000.00	23,779,709.44	23,779,709.44		
一年内到期的非流动负债	703,157,831.46	927,519,166.15	927,519,166.15		
长期借款	1,126,135,291.36	1,271,663,316.82	52,387,474.64	872,331,449.72	346,944,392.46
长期应付款	152,791.54	169,925.63		7,643.46	158,460.44
小计	1,849,535,914.36	2,224,306,247.49	1,004,860,479.68	872,339,093.18	347,102,852.90

(续上表)

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	1,061,254.31	1,079,540.46	1,079,540.46		
其他应付款	28,450,000.00	34,802,449.21	34,802,449.21		
一年内到期的非流动负债	703,157,831.46	877,307,975.82	877,307,975.82		
长期借款	1,175,163,359.49	1,320,691,384.95	52,387,474.64	921,359,517.85	346,944,392.46
长期应付款	191,086.42	208,220.51	3,821.73	7,643.46	196,755.32
小计	1,908,023,531.68	2,234,089,570.95	965,581,261.86	921,367,161.31	347,141,147.78

3、市场风险

(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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 116,358.63 万元(2024 年 12 月 31 日：人民币 116,358.63 万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

(2) 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			106,540,982.45	106,540,982.45
持续以公允价值计量的资产总额			106,540,982.45	106,540,982.45
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

持续第三层次公允价值计量项目中，交易性金融资产-信托受益权以中企华评咨字(2023)第 1817-04 号进行定性以及定量。

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

交易性金融资产-信托受益权为根据重整计划确认资产，本期公允价值无重大变动。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
湖南天象盈新科技发展有限公司	长沙	专业技术服务	1,296,000,000.00	20.44%	20.44%

本企业的母公司情况的说明

报告期内，公司控股股东为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司实际控制人为王赓宇先生。

本企业最终控制方是王赓宇。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新华联控股有限公司	持股 5%以上股份的法人
新华联南方控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新活力资本投资有限公司	关联自然人控制的企业
湖南新华联国际石油贸易有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联保险经纪有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
豪客酒行有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京新华联产业投资有限公司	关联自然人控制的企业
贵州珍酒销售有限公司	关联自然人控制的企业
贵州珍酒酿酒有限公司	关联自然人控制的企业
韩国黑石度假村株式会社	控股子公司的少数股东
新华联融资租赁有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联控股集团财务有限责任公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京水芭蕉商贸有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联润石（北京）股权投资基金管理有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京新华联会议中心有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联发展投资有限公司	关联自然人控制的企业
北京大为控股有限公司	关联自然人控制的企业
新华联黄金开发投资有限公司	关联自然人控制的企业
江西李渡酒业有限公司	关联自然人控制的企业
华致酒行连锁管理股份有限公司	关联自然人控制的企业
华致酒行经营管理有限公司	关联自然人控制的企业
湖南金东酒业有限公司	关联自然人控制的企业

湖南中技华软知识产权基金管理有限公司	关联自然人控制的企业
陈克明食品股份有限公司	关联自然人担任董事的企业
阆中古城文化旅游发展有限公司	控股子公司的少数股东
北京华致陈香电子商务有限公司	关联自然人控制的企业
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	关联自然人担任董事的企业
湖南理想国酒业有限公司	关联自然人担任董事和高管的企业
长石投资有限公司	关联自然人控制的企业

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
新华联控股有限公司	采购商品	22,300.88		否	754,716.94
北京水芭蕉商贸有限公司	采购商品	4,600.00		否	
新华联酒业有限公司	采购商品	30,197.16		否	
小计		57,098.04		否	754,716.94

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
新华联控股有限公司	物业及其他服务	1,256,895.87	2,753,184.89
北京新华联产业投资有限公司	物业服务	101,789.26	112,524.18
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务	27,961.75	50,057.56
豪客酒行有限公司	物业服务	576.30	71,888.50
新华联酒业有限公司	物业服务	104,463.22	116,225.29
湖南新华联国际石油贸易有限公司	物业服务		31,096.15
新活力资本投资有限公司	物业服务	103,159.26	115,226.21
新华联控股集团财务有限责任公司	物业服务	295,783.68	230,012.83
新华联融资租赁有限公司	物业服务	38,620.53	56,974.50
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务	6,036.56	115,563.63
新华联润石（北京）股权投资基金管理有限公司	物业服务		30,332.04
北京新华联会议中心有限公司	物业服务	445.64	57,930.92
新华联保险经纪有限公司	物业服务	25,612.44	37,843.73
新华联发展投资有限公司	物业服务	41,356.39	45,635.08
北京大为控股有限公司	物业服务	46,754.72	104,415.08
新华联黄金开发投资有限公司	物业服务	86,638.52	234,728.53
华致酒行连锁管理股份有限公司	物业服务	155,502.85	
北京华致陈香电子商务有限公司	物业服务	195,214.17	

阆中古城文化旅游发展有限公司	旅游服务	9,752.00	
新华联南方控股有限公司	旅游服务	19,857.00	
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	销售商品	3,484.70	
小计		2,519,904.86	4,163,639.12

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
新华联控股有限公司	办公楼	322,221.66	4,529,873.93								
北京大为控股有限公司	藏品	99,999.96									

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联控股有限公司	286,959,437.70	2018 年 09 月 20 日	2027 年 02 月 23 日	否
新华联控股有限公司	85,351,245.15	2018 年 08 月 16 日	2027 年 02 月 23 日	否

(4) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,400,286.91	4,650,609.54

(5) 其他关联交易

关联方贷款

单位：元

关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息发生额	备注
新华联融资租赁有限公司	7,506,419.76			7,506,419.76	967,852.68	
小计	7,506,419.76			7,506,419.76	967,852.68	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	新华联控股有限公司	11,271.44		61,923.38	
	长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	3,154.70			
	阆中古城文化旅游发展有限公司	54,399.50		53,881.50	
	湖南美丽人生贸易有限公司			6,254.90	
	新华联南方控股有限公司	19,857.00		19,857.00	
小计		88,682.64		141,916.78	
预付款项	韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00		31,352,700.00	
	新华联控股有限公司	58,843.78		593,209.37	
	北京新华联会议中心有限公司	7,997.00		48,936.00	
	湖南省柠檬国际旅行社有限公司			1,150.00	
	湖南美丽人生贸易有限公司			44,314.00	
	湖南省中揽国际旅行社有限公司			204,560.00	
小计		31,419,540.78		32,244,869.37	
其他应收款	阆中古城文化旅游发展有限公司	20,321,444.18		19,691,794.18	
	新华联控股有限公司	224,242.90		224,242.90	
	益阳海外旅游有限公司			2,500.00	
	湖南美丽人生贸易有限公司			13,926.72	
	湖南省中揽国际旅行社有限公司			22,190.00	
小计		20,545,687.08		19,954,653.80	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	712.00	712.00
	新华联控股有限公司	1,734,803.16	1,490,625.66
	北京水芭蕉商贸有限公司	22,925.00	30,825.00
	新华联酒业有限公司	117,064.00	89,450.00
	北京新华联会议中心有限公司	6,000.00	6,000.00
	北京大为控股有限公司	504,685.96	404,686.00
	华致酒行连锁管理股份有限公司	3,200.00	3,200.00
	湖南金东酒业有限公司	381,358.00	381,358.00
	湖南中技华软知识产权基金管理有限公司		320.00
	湖南美丽人生贸易有限公司		100.00
	湖南省中揽国际旅行社有限公司		236,237.00
小计		2,770,748.12	2,643,513.66
合同负债	湖南理想国酒业有限公司	9,022.94	
	长石投资有限公司	773.58	
小计		9,796.52	
其他应付款	北京水芭蕉商贸有限公司	38,200.00	38,200.00
	韩国黑石度假村株式会社	748,619.14	737,121.66
	湖南新华联国际石油贸易有限公司	7,301.08	7,301.08
	湖南美丽人生贸易有限公司		144.93
	湖南省中揽国际旅行社有限公司		310,000.00
小计		794,120.22	1,092,767.67

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 未决诉讼

截至 2025 年 6 月 30 日，公司未决诉讼涉及的金额 677,080,918.90 元，其中主要涉诉案件明细如下：

序号	原告	被告	案由	涉案金额（元）	诉讼进展
1	中国银行股份有限公司西宁市分行	西宁新华联房地产有限公司，西宁新华联置业有限公司（后更名为西宁盈新置业有限公司）	金融借款合同纠纷	509,900,000.00	二审

2	湖南迪噢吉润滑科技有限公司	湖南新华联房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	67,796,269.17	一审
3	株洲天祺环保科技有限公司	湖南新华联房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	35,939,708.38	一审
4	湖南上林环境景观工程有限公司	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司（后更名为长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司）、棕榈生态城镇发展股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	31,787,247.35	二审
5	北京银清龙房地产开发有限公司	山东永隆集团有限公司、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司、北京国利能源投资有限公司、北京新崇基置业有限公司、北京鑫茂华牧进出口有限公司、北京新华联置地有限公司（后更名为北京盈新置地有限公司）	侵权责任纠纷	31,657,694.00	二审
合计				677,080,918.90	

注：公司及子公司作为被告的案件中：

①序号 1 案件为金融借款合同纠纷案件，涉诉金额为 509,900,000.00 元。

序号 1 案件中国银行股份有限公司西宁市分行要求“判决确认中国银行西宁分行与西宁新华联签订的《固定资产借款合同》项下的贷款于 2024 年 9 月 19 日全部提前到期；判决西宁新华联向中国银行西宁分行偿还借款本金 5.099 亿元；判决西宁新华联向中国银行西宁分行支付利息、罚息、复利；判决本案诉讼费用、保全费用、公告费用由西宁新华联承担；判决西宁新华联向中国银行西宁分行支付前期律师费 20,000 元；判决中国银行西宁分行对西宁新华联的在建工程及土地在拍卖、变卖所得价款在诉讼请求范围内享有优先受偿权；判决中国银行西宁分行有权对相应的应收账款在诉讼请求范围内享有优先受偿权；判决西宁新华联置业在诉讼请求范围内承担连带责任。”2025 年 3 月 26 日，公司收到青海省西宁市中级人民法院(2024)青 01 民初 115 号民事判决书，判决“西宁新华联置业有限公司在本判决第二、三项（二、被告西宁新华联房地产有限公司于本判决生效后十五日内偿还原告中国银行股份有限公司西宁市分行借款本金 509900000 元、截止 2024 年 9 月 20 日的利息 6279869.75 元、罚息 56846.94 元、复利 192.59 元；三、被告西宁新华联房地产有限公司于本判决生效后十五日偿还原告中国银行股份有限公司西宁市分行自 2024 年 9 月 21 日起以欠付本金 509900000 元为基数，按照合同约定的利率计算至本金实际清偿之日的罚息；以累计未还利息、罚息为基数，按照合同约定的罚息利率分别计算至利息、罚息实际清偿之日的复利；）确定的债权范围内承担连带保证责任，承担连带保证责任后，有权向西宁新华联房地产有限公司追偿；”。

鉴于公司及子公司重整计划已执行完毕，该诉讼所涉及的债务主债务人西宁新华联已经从公司体系剥离并置入信托，不再纳入公司合并报表范围，而中国银行股份有限公司西宁市分行作为债权人已向公司全资子公司北京新华联置地有限公司管理人申报了债权，根据此前披露的《北京新华联置地有限公司重整计划》，北京新华联置地有限公司已为该笔债务预留了偿债资源，中国银行西宁分行可按《重整计划》的规定从新华联置地获得债务清偿。目前该案件已作出一审判决，法院判决：西宁置业在债权范围内承担连带保证责任，承担连带保证责任后，有权向西宁新华联追偿。西宁置业已向青海省高级人民法院提起上诉，青海省高级人民法院暂未作出二审判决。中国银行股份有限公司西宁市分行有权选择按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿或要求西宁新华联置业承担在诉讼请求范围内承担连带责任。

如中国银行股份有限公司西宁市分行选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源，由于公司此前已进行过相应会计处理，则本案件将不会对公司利润产生重大影响。

如中国银行股份有限公司西宁市分行选择向西宁置业追偿而放弃向公司领受偿债资源，则上述案件对公司利润的影响尚需视“西宁新华联的在建工程及土地在拍卖、变卖所得价款、应收账款”能否足额偿还、西宁置业最终实际需要代为清偿的金额以及代为清偿后向西宁新华联追偿的金额而综合确定，西宁置业已协调西宁新华联配合评估机构对西宁新华联提供的抵押物资产市场价值进行了评估，并于 2025 年 4 月 2 日出具了中天华资评报字[2025]第 10506 号资产评估报告，

评估结果为“在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，西宁新华联房地产有限公司申报的资产账面值合计为 83,478.50 万元，评估值为 168,363.55 万元，增值额为 84,885.05 万元，增值率为 101.68%。”

公司判断西宁新华联提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款能够足额偿还其清偿责任，尚不满足预计负债的确认条件，同时西宁置业已向青海省高级人民法院提交了《民事上诉状》“请求依法撤销西宁市中级人民法院【（2024）青 01 民初 115 号】民事判决第六项，即判决撤销“被告西宁新华联置业有限公司在本判决第二、三项确定的债权范围内承担连带保证责任，承担连带保证责任后，有权向西宁新华联房地产有限公司追偿”，并改判驳回被上诉人原审第八项诉讼请求；本案一、二审诉讼费、保全费由被上诉人承担。”故未计提预计负债。

公司将持续关注该诉讼事项进展并及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

②序号 2、3、4 三个案件为建设工程施工合同纠纷案件，涉诉金额为 135,523,224.90 元，其中：序号 2、3 两个案件建设工程施工合同签约施工承包方为公司原子公司湖南新华联建设工程有限公司，目前已进入破产程序不再纳入公司合并范围，原告作为非合同施工方是否具备实际施工人身份以及其诉讼请求工程款项金额均存在争议，根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第四十三条规定：“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。”公司子公司湖南新华联作为发包方已经确认了对合同签约施工方原子公司湖南新华联建设工程有限公司的应付工程款，目前该案件尚未作出判决，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债；序号 4 案件公司已根据一审判决计提预计负债，另鉴于公司子公司重整计划已执行完毕，公司已为该笔债务预留了偿债资源，后续可按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿。

③序号 5 案件为侵权责任纠纷案件，涉诉金额 31,657,694.00 元，北京银清龙房地产开发有限公司以前年度曾以确认“相关股权协议无效为基础，要求各被告共同赔偿损失 7371 万元”的案由提起诉讼，2021 年 2 月，山东省高级人民法院作出(2019)鲁民终 2838 号民事判决，该判决认定“银清龙公司关于《621 协议》中涉及流质内容条款无效的主张成立，予以支持。银清龙公司要求确认《621 协议》全部无效以及要求各被告赔偿其经济损失的主张不能成立，不予支持”“银清龙公司主张永隆公司、国兴公司与新华联公司恶意串通，新华联公司非善意取得涉案股权，因提供证据不足，本院不予支持。”，2024 年 8 月北京银清龙房地产开发有限公司基于该生效判决重新提起诉讼，公司认为属于重复提起诉讼，公司基于该判决认定的事实判断公司作为善意第三人无需承担赔偿责任，目前该案件已于 2025 年 4 月 22 日进行第一次一审开庭审理，一审法院裁定驳回原告的起诉，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债。

（2）按揭担保

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 9.29 亿元。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截止本财务报告批准报出日，无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部/产品分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、文旅业务及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	文旅	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	214,392,952.09	354,493,386.89		-7,532,117.06	561,354,221.92
主营业务成本	165,247,769.60	381,989,844.57		-3,345,849.83	543,891,764.34
资产总额	16,687,968,444.59	3,579,577,163.75	13,425,094,914.46	-	12,092,078,224.31
负债总额	12,920,860,438.06	5,140,519,401.07	5,351,447,059.07	-	6,844,209,817.78

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	5,791,740,693.54	6,953,945,202.98
合计	5,791,740,693.54	6,953,945,202.98

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方	5,780,865,646.32	6,942,119,843.28
应收暂付款	91,851.90	1,074,629.00
往来款及其他	27,242,654.89	47,160,673.53
合计	5,808,200,153.11	6,990,355,145.81

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	640,884,105.99	196,440,825.57
1 至 2 年	154,262,980.27	822,037,424.00

2 至 3 年	822,037,424.00	3,562,984,810.97
3 年以上	4,191,015,642.85	2,408,892,085.27
3 至 4 年	2,861,674,984.93	770,828,409.40
4 至 5 年	126,744,249.09	602,593,918.25
5 年以上	1,202,596,408.83	1,035,469,757.62
合计	5,808,200,153.11	6,990,355,145.81

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	27,242,654.89	0.47%	16,459,459.57	60.42%	10,783,195.32	47,160,673.53	0.67%	36,409,942.83	77.20%	10,750,730.70
其中：										
按单项计提	27,242,654.89	0.47%	16,459,459.57	60.42%	10,783,195.32	47,160,673.53	0.67%	36,409,942.83	77.20%	10,750,730.70
按组合计提坏账准备	5,780,957,498.22	99.53%	0.00	0.00%	5,780,957,498.22	6,943,194,472.28	99.33%			6,943,194,472.28
其中：										
按组合计提	5,780,957,498.22	99.53%	0.00	0.00%	5,780,957,498.22	6,943,194,472.28	99.33%			6,943,194,472.28
合计	5,808,200,153.11	100.00%	16,459,459.57	0.28%	5,791,740,693.54	6,990,355,145.81	100.00%	36,409,942.83	0.52%	6,953,945,202.98

按单项计提坏账准备类别名称：按单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	25,335,168.74	15,302,441.92	25,417,150.10	15,351,958.66	60.40%	预计无法收回
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	1,666,476.78	961,557.10	1,666,476.78	961,557.10	57.70%	预计无法收回
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00				
芜湖新华联盛世置业有限公司	129,952.01	129,952.01	129,952.01	129,952.01	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	29,076.00	15,991.80	29,076.00	15,991.80	55.00%	预计无法收回
合计	47,160,673.53	36,409,942.83	27,242,654.89	16,459,459.57		

按组合计提坏账准备类别名称：按组合计提

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他应收款——关联方	5,780,865,646.32		
其他应收款——应收暂付款	91,851.90		
合计	5,780,957,498.22		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额			36,409,942.83	36,409,942.83
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转回			-19,950,483.26	-19,950,483.26
2025 年 6 月 30 日余额			16,459,459.57	16,459,459.57

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	36,409,942.83		19,950,483.26			16,459,459.57
合计	36,409,942.83		19,950,483.26			16,459,459.57

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京盈新置地有限公司	往来款	3,228,397,153.79	1 年及以上	55.58%	
新华联国际置地有限公司	往来款	1,503,000,101.53	1 年以上	25.88%	
北京运河长基投资有限公司	往来款	430,300,000.00	1 年及以上	7.41%	
新华联(上海)商业管理有限公司	往来款	308,588,677.60	1 年以上	5.31%	
北京潮发文化传媒有限公司	往来款	107,075,324.97	1 年以内	1.84%	

合计		5,577,361,257.89		96.02%	
----	--	------------------	--	--------	--

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,900,718,439.26		3,900,718,439.26	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66
合计	3,900,718,439.26		3,900,718,439.26	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
盈新置地	2,920,000,000.00			36,346,000.00			2,883,654,000.00	
旅游管理	500,000,000.00			50,000,000.00			450,000,000.00	
商业管理	100,000,000.00			10,000,000.00			90,000,000.00	
国际置地	99,476,250.00						99,476,250.00	
儿童乐园	210,159,370.66			210,159,370.66			0.00	
湖南海外旅游	180,000,000.00						180,000,000.00	
中海文旅	59,999,940.00						59,999,940.00	
上海联悠	10,000,000.00			9,911,750.74			88,249.26	
阆中景区	134,000,000.00						134,000,000.00	
深圳盈新数科			2,000,000.00				2,000,000.00	
北京灵境			1,000,000.00				1,000,000.00	
长沙趣潮			500,000.00				500,000.00	
合计	4,213,635,560.66		3,500,000.00	316,417,121.40			3,900,718,439.26	

(2) 对联营、合营企业投资

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司利润分配	3,000,000.00	3,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,467,744.58	
债务重组收益	-328,956.47	41,199,408.44
合计	203,298.95	44,199,408.44

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	1,315,507.13	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	11,170,585.83	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	20,000,000.00	
债务重组损益	-631,581.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,603,848.34	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	492,572.15	
减：所得税影响额	193,307.83	
少数股东权益影响额（税后）	158,965.04	
合计	2,390,962.46	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-3.33%	-0.0275	-0.0275
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.38%	-0.028	-0.028

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

第九节 其他报送数据

一、其他重大社会安全问题情况

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题
☐是 ☐否 ☒不适用
报告期内是否被行政处罚
☐是 ☐否 ☒不适用

二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 01 月 06 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司部分限售股份上市流通的情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 01 月 23 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司办公地址变更的情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 01 月 27 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2024 年度业绩预告情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 03 月 10 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司签署战略合作框架协议的情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 04 月 22 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股票交易异常波动情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 04 月 30 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2024 年年度报告相关情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 05 月 13 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司举办业绩说明会的相关情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 05 月 19 日	其他	网络平台线上交流	其他	参与公司 2024 年度业绩说明会的投资者。	通过网络在线交流公司治理、发展战略、经营状况等投资者关注的问题，未提供资料。	2025 年 5 月 19 日投资者关系活动记录表
2025 年 05 月 20 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司拟变更公司名称的	不适用。

					情况，未提供资料。	
2025 年 06 月 06 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股东减持计划的情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 06 月 10 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2024 年年度股东会和第十一届董事会第十次会议召开情况，未提供资料。	不适用。
2025 年 06 月 23 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司关于更名的工商办理进度，未提供资料。	不适用。

三、上市公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

☒适用 ☐不适用

单位：万元

往来方名称	往来性质	期初余额	报告期发生额	报告期偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
北京盈新置地有限公司	非经营性往来	456,390.44	42.14	133,592.87	322,839.72		
北京铜官盈新酒店管理有限公司	非经营性往来	716.3	5,949.9	0	6,666.2		
新华联国际置地有限公司	非经营性往来	150,300.01	0	0	150,300.01		
中海文旅设计研究（大连）有限公司	非经营性往来	308.44	0	0	308.44		
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	非经营性往来	1,121.57	0	0	1,121.57		
上海联悠企业管理有限公司	非经营性往来	42,492.81	991.18	43,483.99	0		
新华联国际置地（马来西亚）有限公司	非经营性往来	4,011.66	0	0.44	4,011.21		
韩国锦绣山庄株式会社	非经营性往来	1.1	0	0	1.1		
新华联(上海)商业管理有限公司	非经营性往来	30,140.05	718.82	0	30,858.87		
株洲长基置业有限公司	非经营性往来	23.98	0	0	23.98		
长沙新华联教育发展有	非经营性往来	200	0	0	200		

限公司							
北京运河长基投资有限公司	非经营性往来	30	43,000	0	43,030		
海南新华联文化旅游发展有限公司	非经营性往来	497.26	1,197.33	1,034.83	659.76		
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	非经营性往来	89.18	0	0	89.18		
长沙财鼎商业管理有限公司	非经营性往来	30.87	0	0	30.87		
海南君兴企业管理有限责任公司	非经营性往来	0	1,641.86	857.05	784.8		
西藏长基文化旅游有限公司	非经营性往来	7,352.39	2,538.24	3,942.95	5,947.68		
长沙晨晖商业管理有限公司	非经营性往来	451.3	0	0	451.3		
北京潮发文化传媒有限公司	非经营性往来	0	10,707.53	0	10,707.53		
湖南新华联房地产开发有限公司	非经营性往来	54.34	0	0	54.34		
阆中古城文化旅游发展有限公司	非经营性往来	1,969.18	62.97		2,032.14		
合计	--	696,180.88	66,849.97	182,912.13	580,118.70	0	0
相关的决策程序	不适用						
资金安全保障措施	不适用						