

阳光新业地产股份有限公司
2025年度合并及母公司财务报表
审计报告书



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073
电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

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

三、审计报告附件

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



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

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

审计报告

中兴华审字 (2026) 第 00000263 号

阳光新业地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了阳光新业地产股份有限公司（以下简称“阳光股份公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了阳光股份公司 2025 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2025 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于阳光股份公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。



(一) 营业收入的确认

1、事项描述

阳光股份公司主要从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及房屋销售业务。

阳光股份公司对营业收入的披露见合并财务报表附注三/25、收入及附注五/注释 32、营业收入和营业成本。2025 年度，阳光股份公司营业收入为 34,153.79 万元。

由于营业收入对阳光股份公司的重要性，因此，我们将营业收入的确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们对于营业收入的确认所实施的重要审计程序包括：

(1) 了解和评价阳光股份公司与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 检查阳光股份公司商品房买卖合同和租赁合同等合同条款，以评价阳光股份公司收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

(3) 对本年确认房地产营业收入，选取样本，检查可以证明房产已移交给客户，或被视为已移交给客户的支持性文件，以评价相关房地产营业收入是否已按照阳光股份公司的收入政策确认；

(4) 对本年确认租赁营业收入，选取样本，检查相关租赁合同及租户付款回单、结算单等，结合相应的租赁合同条款内容，测试其租赁收入的确认是否符合租赁准则的要求；

(5) 选取样本对主要客户函证或走访，检查收入的真实性；

(6) 对营业收入实施截止性测试，确认收入是否记录于恰当的会计期间。

(二) 投资性房地产公允价值的评估

1、事项描述

阳光股份公司对投资性房地产的披露见合并财务报表附注三/15、投资性房地产及附注五/注释 7、投资性房地产。投资性房地产期末账面价值 303,892.07 万元，占资产总额 67.87%。阳光股份公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。



管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断，主要包括估值技术的确定及对应评估方法下关键输入值的选择，其中，估值技术根据物业所处发展周期及市场环境的不同通常包括直接资本化法、现金流折现法和市场比较法。直接资本化法的关键输入值包括租金水平及资本化率；现金流折现法的关键输入值包括租金水平、出租率及贴现率；市场比较法的关键输入值包括可比案例价格。

鉴于该事项涉及重要会计估计和判断，以及对合并财务报表的重大影响，我们将投资性房地产公允价值的评估确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

2、审计应对

对投资性房地产公允价值的评估，我们执行的主要审计程序如下：

(1) 了解、评估并测试阳光股份公司对投资性房地产公允价值评估的内部控制；

(2) 评估评估师的胜任能力、专业能力及客观性；

(3) 与阳光股份公司管理层沟通各投资性房地产选用的估值技术，取得和查看由评估师出具的投资性房地产评估报告，并结合公司各投资性房地产的实际状况，评估评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性；

(4) 对投资性房地产公允价值评估时使用的关键输入值执行如下程序：将评估师所使用的出租率及租金水平核对至租赁台账记录；将评估师使用的贴现率及资本化率与行业水平进行比对；通过收集和比较市场可比案例的售价、楼龄、地理位置及物业面积信息，对评估师使用的可比案例价格进行了核查。

四、其他信息

阳光股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括阳光股份公司 2025 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报



告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估阳光股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算阳光股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督阳光股份公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对阳光股份公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计



准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致阳光股份公司不能持续经营。

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

(6) 就阳光股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：

2026年2月10日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	1	58,125,417.40	79,016,537.97
交易性金融资产		—	—
衍生金融资产		—	—
应收票据		—	—
应收账款	2	16,570,272.34	18,548,824.58
应收款项融资		—	—
预付款项	3	1,378,636.21	1,128,555.55
其他应收款	4	27,738,060.38	40,206,796.59
存货		—	—
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	5	979,298.23	948,446.75
流动资产合计		104,791,684.56	139,849,161.44
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	6	570,047,265.84	603,374,268.50
其他权益工具投资		—	—
其他非流动金融资产		—	—
投资性房地产	7	3,038,920,700.00	3,268,300,700.00
固定资产	8	43,202,644.87	44,530,912.11
在建工程		—	—
生产性生物资产		—	—
油气资产		—	—
使用权资产	9	598,738,133.77	664,572,941.51
无形资产	10	1,659,395.40	1,560,066.24
开发支出		—	—
商誉	11	—	—
长期待摊费用	12	97,503,106.13	110,033,475.27
递延所得税资产	13	21,349,532.17	11,335,326.61
其他非流动资产	14	1,140,000.00	1,293,982.30
非流动资产合计		4,372,560,778.18	4,705,001,672.54
资产总计		4,477,352,462.74	4,844,850,833.98

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		—	—
交易性金融负债		—	—
衍生金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款	16	47,482,660.68	46,226,597.36
预收款项	17	26,047,274.82	30,249,279.08
合同负债	18	3,276,280.00	2,862,465.79
应付职工薪酬	19	7,705,797.91	9,421,792.01
应交税费	20	49,778,359.04	57,691,402.88
其他应付款	21	379,370,742.96	439,355,772.82
持有待售负债		—	—
一年内到期的非流动负债	22	120,446,032.70	76,720,751.23
其他流动负债	23	65,952.97	70,321.98
流动负债合计		634,173,101.08	662,598,383.15
非流动负债：			
长期借款	24	270,199,412.95	336,980,000.00
应付债券		—	—
租赁负债	25	609,334,416.76	641,486,699.45
长期应付款	26	56,854,424.06	52,359,503.66
长期应付职工薪酬		—	—
预计负债		—	—
递延收益		—	—
递延所得税负债	13	348,200,943.68	358,844,745.58
其他非流动负债		—	—
非流动负债合计		1,284,589,197.45	1,389,670,948.69
负债合计		1,918,762,298.53	2,052,269,331.84
股东权益：			
股本	27	749,913,309.00	749,913,309.00
其他权益工具		—	—
资本公积	28	535,876,691.88	537,037,476.71
其他综合收益	29	122,570,898.71	135,774,673.35
专项储备		—	—
盈余公积	30	130,374,067.84	130,374,067.84
未分配利润	31	538,619,603.92	756,829,513.69
归属于母公司股东权益合计		2,077,354,571.35	2,309,929,040.59
少数股东权益		481,235,592.86	482,652,461.55
股东权益合计		2,558,590,164.21	2,792,581,502.14
负债和股东权益总计		4,477,352,462.74	4,844,850,833.98

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入	32	341,537,865.04	367,674,846.02
其中：营业收入	32	341,537,865.04	367,674,846.02
二、营业总成本		430,007,669.37	397,315,939.72
其中：营业成本	32	240,299,180.30	205,504,477.11
税金及附加	33	23,108,339.45	27,862,517.84
销售费用	34	25,042,909.92	20,614,440.88
管理费用	35	55,183,629.32	60,203,092.07
研发费用		—	—
财务费用	36	86,373,610.38	83,131,411.82
其中：利息费用		86,670,211.41	83,513,564.29
利息收入		489,938.08	400,956.37
加：其他收益	37	564,013.26	308,487.41
投资收益（损失以“-”号填列）	38	-17,916,081.32	-12,766,541.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,916,081.32	-12,766,541.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		—	—
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		—	—
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	39	-99,078,218.43	-108,804,077.27
信用减值损失（损失以“-”号填列）	40	-770,802.33	-2,215,041.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	41	-24,838,172.92	-10,638,721.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42	43,480.07	—
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-230,465,586.00	-163,756,987.30
加：营业外收入	43	2,855,471.75	22,958,813.37
减：营业外支出	44	502,061.91	265,998.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-228,112,176.16	-141,064,172.63
减：所得税费用	45	-12,108,145.57	-7,511,252.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-216,004,030.59	-133,552,919.86
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润		—	-6,294,097.27
(一) 按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-216,004,030.59	-133,552,919.86
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		—	—
(二) 按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-218,209,909.77	-129,108,292.45
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,205,879.18	-4,444,627.41
六、其他综合收益的税后净额		-16,826,522.51	-23,859,451.82
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-13,203,774.64	-21,826,331.75
1.不能重分类进损益的其他综合收益		—	—
2.将重分类进损益的其他综合收益		-13,203,774.64	-21,826,331.75
(1)其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		-13,237,183.51	-21,805,078.07
(2)外币财务报表折算差额		33,408.87	-21,253.68
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-3,622,747.87	-2,033,120.07
七、综合收益总额		-232,830,553.10	-157,412,371.68
(一)归属于母公司股东的综合收益总额		-231,413,684.41	-150,934,624.20
(二)归属于少数股东的综合收益总额		-1,416,868.69	-6,477,747.48
八、每股收益：			
(一)基本每股收益		-0.2910	-0.1638
(二)稀释每股收益		-0.2910	-0.1638

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		355,865,299.16	420,890,124.73
收到的税费返还		-	295,346.11
收到其他与经营活动有关的现金	46	121,846,002.79	76,113,606.92
经营活动现金流入小计		477,711,301.95	497,299,077.76
购买商品、接受劳务支付的现金		44,988,254.74	83,288,124.47
支付给职工以及为职工支付的现金		73,962,592.36	54,319,787.65
支付的各项税费		47,839,433.48	40,698,886.19
支付其他与经营活动有关的现金	46	146,076,676.52	125,696,761.82
经营活动现金流出小计		312,866,957.10	304,003,560.13
经营活动产生的现金流量净额		164,844,344.85	193,295,517.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		263,173.52	3,756.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	46	1,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		1,263,173.52	1,003,756.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,705,322.34	13,402,323.88
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	46	2,000,900.04	39,901,615.78
投资活动现金流出小计		6,706,222.38	53,303,939.66
投资活动产生的现金流量净额		-5,443,048.86	-52,300,182.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		60,000,000.00	104,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	46	-	20,174,939.92
筹资活动现金流入小计		60,000,000.00	124,174,939.92
偿还债务支付的现金		99,460,000.00	156,480,587.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		59,505,218.73	48,084,527.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	46	67,013,200.42	81,129,277.74
筹资活动现金流出小计		225,978,419.15	285,694,392.49
筹资活动产生的现金流量净额		-165,978,419.15	-161,519,452.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-80,261.97	54,027.91
五、现金及现金等价物净增加额		-6,657,385.13	-20,470,089.83
加：期初现金及现金等价物余额		56,624,510.46	77,094,600.29
六、期末现金及现金等价物余额	47	49,967,125.33	56,624,510.46

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额								少数股东权益	股东权益合计		
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计				
一、上年年末余额	749,913,309.00	-	537,037,476.71	135,774,673.35	-	130,374,067.84	756,829,513.69	2,309,929,040.59	482,652,461.55	2,792,581,502.14		
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	749,913,309.00	-	537,037,476.71	135,774,673.35	-	130,374,067.84	756,829,513.69	2,309,929,040.59	482,652,461.55	2,792,581,502.14		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-1,160,784.83	-13,203,774.64	-	-	-218,209,909.77	-232,574,469.24	-1,416,868.69	-233,991,337.93		
(一) 综合收益总额	-	-	-	-13,203,774.64	-	-	-218,209,909.77	-231,413,684.41	-1,416,868.69	-232,830,553.10		
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(六) 其他	-	-	-	-1,160,784.83	-	-	-	-1,160,784.83	-	-1,160,784.83		
四、本年年末余额	749,913,309.00	-	535,876,691.88	122,570,898.71	-	130,374,067.84	538,619,603.92	2,077,354,571.35	481,235,592.86	2,558,590,164.21		

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额								少数股东权益	股东权益合计		
	归属于母公司股东权益							小计				
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润					
一、上年年末余额	749,913,309.00	-	549,990,261.33	157,601,005.10	-	130,374,067.84	879,643,708.87	2,467,522,352.14	489,130,209.03	2,956,652,561.17		
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
二、本年年初余额	749,913,309.00	-	549,990,261.33	157,601,005.10	-	130,374,067.84	879,643,708.87	2,467,522,352.14	489,130,209.03	2,956,652,561.17		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-12,952,784.62	-21,826,331.75	-	-	-122,814,195.18	-157,593,311.55	-6,477,747.48	-164,071,059.03		
(一) 综合收益总额	-	-	-	-21,826,331.75	-	-	-122,814,195.18	-144,640,526.93	-6,477,747.48	-151,118,274.41		
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(六) 其他	-	-	-12,952,784.62	-	-	-	-	-12,952,784.62	-	-12,952,784.62		
四、本年末余额	749,913,309.00	-	537,037,476.71	135,774,673.35	-	130,374,067.84	756,829,513.69	2,309,929,040.59	482,652,461.55	2,792,581,502.14		

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2025年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		37,395.22	47,189.10
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		—	—
其他应收款	1	2,279,028,494.78	2,282,398,121.78
存货		—	—
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		490,171.32	322,984.62
流动资产合计		2,279,556,061.32	2,282,768,295.50
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	2	177,369,301.16	211,172,089.10
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		—	—
在建工程		—	—
生产性生物资产		—	—
油气资产		—	—
无形资产		—	—
使用权资产		—	—
开发支出		—	—
商誉		—	—
长期待摊费用		—	—
递延所得税资产		—	—
其他非流动资产		—	—
非流动资产合计		177,369,301.16	211,172,089.10
资产总计		2,456,925,362.48	2,493,940,384.60

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		—	—
交易性金融负债		—	—
衍生金融负债		—	—
应付票据		—	—
应付账款		1, 885, 048. 88	2, 220, 922. 00
预收款项		—	—
合同负债		—	—
应付职工薪酬		1, 242. 98	1, 242. 98
应交税费		27, 706. 39	27, 419. 68
其他应付款		34, 056, 042. 31	34, 056, 042. 31
持有待售负债		—	—
一年内到期的非流动负债		—	—
其他流动负债		—	—
流动负债合计		35, 970, 040. 56	36, 305, 626. 97
非流动负债：			
长期借款		—	—
应付债券		—	—
租赁负债		—	—
长期应付款		—	—
长期应付职工薪酬		—	—
预计负债		—	—
递延收益		—	—
递延所得税负债		—	—
其他非流动负债		—	—
非流动负债合计		—	—
负债合计		35, 970, 040. 56	36, 305, 626. 97
股东权益：			
股本		749, 913, 309. 00	749, 913, 309. 00
其他权益工具		—	—
资本公积		609, 752, 643. 16	609, 752, 643. 16
减：库存股		—	—
其他综合收益		—	—
专项储备		—	—
盈余公积		130, 374, 067. 05	130, 374, 067. 05
未分配利润		930, 915, 302. 71	967, 594, 738. 42
股东权益合计		2, 420, 955, 321. 92	2, 457, 634, 757. 63
负债和股东权益总计		2, 456, 925, 362. 48	2, 493, 940, 384. 60

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		32.50	
销售费用		1,371.57	2,098.92
管理费用		2,875,951.74	2,717,273.60
研发费用			
财务费用		3,611.59	3,069.79
其中：利息费用			
利息收入		70.56	119.44
加：其他收益		946.63	952.71
投资收益（损失以“-”号填列）			
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			
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）		3,373.00	5,800.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-33,802,787.94	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-36,679,435.71	-2,715,689.06
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-36,679,435.71	-2,715,689.06
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-36,679,435.71	-2,715,689.06
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(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			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-36,679,435.71	-2,715,689.06

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		—	—
收到的税费返还		—	—
收到其他与经营活动有关的现金		3,644,073.99	25,155,429.31
经营活动现金流入小计		3,644,073.99	25,155,429.31
购买商品、接受劳务支付的现金		—	—
支付给职工以及为职工支付的现金		—	—
支付的各项税费		32.50	—
支付其他与经营活动有关的现金		3,653,835.37	25,182,977.50
经营活动现金流出小计		3,653,867.87	25,182,977.50
经营活动产生的现金流量净额		-9,793.88	-27,548.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		—	—
取得投资收益收到的现金		—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		—	—
收到其他与投资活动有关的现金		—	—
投资活动现金流入小计		—	—
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		—	—
投资支付的现金		—	—
支付其他与投资活动有关的现金		—	—
投资活动现金流出小计		—	—
投资活动产生的现金流量净额		—	—
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		—	—
取得借款收到的现金		—	—
收到其他与筹资活动有关的现金		—	—
筹资活动现金流入小计		—	—
偿还债务支付的现金		—	—
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		—	—
支付其他与筹资活动有关的现金		—	—
筹资活动现金流出小计		—	—
筹资活动产生的现金流量净额		—	—
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			—
五、现金及现金等价物净增加额		-9,793.88	-27,548.19
加：期初现金及现金等价物余额		47,189.10	74,737.29
六、期末现金及现金等价物余额		37,395.22	47,189.10

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	967,594,738.42	2,457,634,757.63
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	967,594,738.42	2,457,634,757.63
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-36,679,435.71	-36,679,435.71
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-36,679,435.71	-36,679,435.71
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年末余额	749,913,309.00	-	609,752,643.16	-	-	130,374,067.05	930,915,302.71	2,420,955,321.92

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表（续）

2025年度

编制单位：阳光新业地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	749,913,309.00	—	609,752,643.16	—	—	130,374,067.05	970,310,427.48	2,460,350,446.69
加：会计政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	—	—	—	—	—	—	—	—
二、本年年初余额	749,913,309.00	—	609,752,643.16	—	—	130,374,067.05	970,310,427.48	2,460,350,446.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	—	—	—	—	—	—	-2,715,689.06	-2,715,689.06
(一)综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-2,715,689.06	-2,715,689.06
(二)股东投入和减少资本	—	—	—	—	—	—	—	—
1、股东投入的普通股	—	—	—	—	—	—	—	—
2、其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—
3、股份支付计入股东权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—
(三)利润分配	—	—	—	—	—	—	—	—
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—
3、对股东的分配	—	—	—	—	—	—	—	—
4、其他	—	—	—	—	—	—	—	—
(四)股东权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—
1、资本公积转增股本	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增股本	—	—	—	—	—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—
5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—
6、其他	—	—	—	—	—	—	—	—
(五)专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—
1、本期提取	—	—	—	—	—	—	—	—
2、本期使用	—	—	—	—	—	—	—	—
(六)其他	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	749,913,309.00	—	609,752,643.16	—	—	130,374,067.05	967,594,738.42	2,457,634,757.63

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

阳光新业地产股份有限公司

2025 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

阳光新业地产股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为广西虎威股份有限公司(以下简称“广西虎威”),经中国证券监督管理委员会批准,广西虎威于1996年9月5日通过深圳证券交易所(以下简称“深交所”)向社会公开发行人民币普通股,并于1996年9月19日在深交所上市并交易(股票代码000608)。1998年9月,广西虎威更名为“广西阳光股份有限公司”;2008年5月,再更名为“阳光新业地产股份有限公司”,即现用名。

截止2025年12月31日,本公司累计发行股本总数74,991.33万股,注册资本为74,991.33万元,注册地址:广西壮族自治区南宁市江南路230号南宁经济技术开发区,总部地址:深圳市罗湖区桂园街道老围社区深南东路5016号蔡屋围京基一百大厦A座6901-01A单元,母公司为京基集团有限公司(以下简称“京基集团”),最终控制人为陈华。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司及各子公司主要从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及房屋销售业务。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2026年2月10日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,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

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

三、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事商业运营管理业务、物业租赁业务以及房屋销售业务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

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

3、营业周期

房地产行业的营业周期通常从购买土地起到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；除房地产行业以外的其他经营业务，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。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币，本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14、“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计

量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益)。

(3) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

(1) 控制的判断标准

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

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按

照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等有关规定进行后续计量，详见本附注三、14、“长期股权投资”或本附注三、10、“金融工具”。

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14、(2) ②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中

归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上年年末未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，

作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（2）金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

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

报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定

其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

11、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

（5）各类金融资产信用损失的确定方法

①应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收租赁款组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收购房款组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收商业运营款组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
应收项目管理费组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

对应划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

②其他应收款

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

项目	确定组合的依据
应收子公司往来款项组合	本组合为日常经常活动中应收取子公司往来款项。
应收关联单位往来款项组合	本组合为日常经常活动中应收取关联单位往来款项。
应收资金拆借款组合	本组合为日常经常活动中应收取资金拆借等应收款项。
应收押金、保证金及备用金组合	本组合为日常经常活动中应收取的各类押金、保证金、及备用金等应收款项。
应收代垫款项组合	本组合为日常经常活动中应收取的代垫款项。
应收政府及相关单位款项组合	本组合为日常经常活动中应收取政府及相关单位等应收款项。
应收其他款项组合	其他

12、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发产品。

(2) 发出的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，开发成本和开发产品的成本包括与房地产开发相

关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品。开发产品结转成本时按个别认定法计价。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(8) 维修基金的核算方法

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。

(9) 质量保证金的核算方法

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。

13、持有待售

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置

的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

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

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三、10、“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

资。

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩

余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

15、投资性房地产

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

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：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作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，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。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，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的，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计入当期损益。

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	10-40	3-5	2.40-9.70
运输工具	年限平均法	5-9	3-5	10.60-19.40
办公设备	年限平均法	3-9	5	10.60-31.67

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20、“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能

够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20、“长期资产减值”。

18、借款费用

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

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

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

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

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

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

19、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	实际使用年限	土地使用权证	直线法
软件	10 年	受益期限	直线法

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

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注三、20、“长期资产减值”。

20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

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

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

23、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

24、预计负债

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

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

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25、收入

(1) 收入确认原则

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

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

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

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

(2) 收入确认的具体方法

1) 销售房地产开发产品收入

公司房地产开发产品销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在同时满足以下条件时确认收入：

- ①开发产品完工并验收合格；

- ②签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- ③价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- ④已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

2) 让渡资产使用权收入

公司让渡资产使用权业务属于在某一时段内履行的履约义务，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3) 提供劳务收入

提供劳务以实际已提供的劳务确认相关收入。在确认收入实现时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理：在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

26、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

- (1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

29、租赁

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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

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

1) 使用权资产

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

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

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

2) 租赁负债

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

债，并相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产（价值低于 2000 元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

1) 经营租赁

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

2) 融资租赁

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

30、重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要性判断标准的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的单项计提坏账准备的应收款项	50 万元
重要的合营企业或联营企业	单家合营企业或联营企业的账面价值占合并报表总资产 5%以上
重要的账龄超过一年的应付账款及其他应付款	1000 万元
重要的账龄超过一年的预收款项	500 万元

31、分部信息

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
 - (2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
 - (3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。
- 两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	境内销售	13%
	其他应税销售服务行为	9%、6%、1%
	简易计税方法	5%或 3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%或 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	按照房产余值(或租金收入)为纳税基准	1.2%或 12%

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
深圳瑞成新业商业管理有限公司	20.00%
北京瑞成新业商业管理有限公司	20.00%
上海尚东资产管理有限公司	20.00%
北京瑞和阳光投资有限公司	20.00%
北京瑞业投资管理有限公司	20.00%
北京皓达新业科技有限公司	20.00%
瑞嘉控股有限公司 (Regal Holding Co., Limited)	适用香港地区利得税，从 2018 年度开始实行两级制税率，应评税利润不超过 200.00 万港币的部分利得税率为 8.25%，超过 200.00 万港币的部分利得税率为 16.50%。
阳光博瑞有限公司 (Yang Guang Bright Co., Limited)	注册于英属维尔京群岛，根据当地法律法规，公司经营所产生的利润、所得、利得及增值不征税。
阳光创投有限公司 (YangGuang Entrepre Investments Co., Ltd)	注册于英属维尔京群岛，根据当地法律法规，公司经营所产生的利润、所得、利得及增值不征税。
阳光发展有限公司 (YangGuang Development Co., Ltd)	注册于英属维尔京群岛，根据当地法律法规，公司经营所产生的利润、所得、利得及增值不征税。
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

2、税收优惠及批文

根据《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)的规定，本公司下属子公司深圳瑞成新业商业管理有限公司、北京瑞成新业商业管理有限公司、上海尚东资产管理有限公司、北京瑞和阳光投资有限公司、北京瑞业投资管理有限公司、北京皓达新业科技有限公司属于小型微利企业，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。

五、合并财务报表项目注释

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

1、货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	---	---
银行存款	49,967,125.33	56,624,510.46
其他货币资金	8,158,292.07	22,392,027.51
合计	58,125,417.40	79,016,537.97
其中：存放在境外的款项总额	3,519,627.11	3,652,048.43

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
诉讼冻结资金	1,340,281.67	18,321,345.96
质押保证金	4,800,000.00	3,000,000.00
按揭贷款保证金	---	854,049.84
保函保证金	800,174.45	---
资金监管账户及其他	1,217,835.95	216,631.71
合计	8,158,292.07	22,392,027.51

在编制现金流量表时，受限制的货币资金已从现金及现金等价物余额中扣除。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	16,575,576.04	17,553,719.05
1 至 2 年	31,619.77	2,652,751.51
2 至 3 年	2,306,984.58	227,027.46
3 年以上	451,448.46	613,567.48
小计	19,365,628.85	21,047,065.50
减：坏账准备	2,795,356.51	2,498,240.92
合计	16,570,272.34	18,548,824.58

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	2,222,721.90	11.48	2,222,721.90	100.00	---
按组合计提坏账准备的应收账款	17,142,906.95	88.52	572,634.61	3.34	16,570,272.34
其中：应收租赁款	16,014,242.89	82.69	522,850.76	3.26	15,491,392.13
应收商业运营款	1,091,397.61	5.64	49,038.52	4.49	1,042,359.09
应收项目管理费	37,266.45	0.19	745.33	2.00	36,521.12
合计	19,365,628.85	100.00	2,795,356.51	14.43	16,570,272.34

(续)

类别	上年年末余额					账面价值	
	账面余额		坏账准备		计提比例(%)		
	金额	比例(%)	金额				
单项计提坏账准备的应收账款	1,668,247.26	7.93	1,668,247.26	100.00		---	
按组合计提坏账准备的应收账款	19,378,818.24	92.07	829,993.66	4.28	18,548,824.58		
其中：应收租赁款	15,199,860.43	72.22	734,216.58	4.83	14,465,643.85		
应收商业运营款	1,930,924.63	9.17	50,816.42	2.63	1,880,108.21		
应收项目管理费	2,248,033.18	10.68	44,960.66	2.00	2,203,072.52		
合计	21,047,065.50	100.00	2,498,240.92	11.87	18,548,824.58		

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
应收客户 1	1,388,247.26	1,388,247.26	100.00	预计无法收回款项
小于 50 万客户	834,474.64	834,474.64	100.00	预计无法收回款项
合计	2,222,721.90	2,222,721.90		

(续)

应收账款（按单位）	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
应收客户 1	1,388,247.26	1,388,247.26	100.00	预计无法收回款项
小于 50 万客户小计	280,000.00	280,000.00	100.00	预计无法收回款项
合计	1,668,247.26	1,668,247.26		

②组合中，按应收租赁款组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
1 年以内	15,542,825.59	310,856.51	2.00	
2 至 3 年	381,504.48	122,081.43	32.00	
3 年以上	89,912.82	89,912.82	100.00	
合计	16,014,242.89	522,850.76	3.26	

③组合中，按应收商业运营款组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
1 年以内	995,484.00	19,909.70	2.00	
1 至 2 年	9,275.03	1,205.75	13.00	
2 至 3 年	86,346.34	27,630.83	32.00	
3 年以上	292.24	292.24	100.00	
合计	1,091,397.61	49,038.52	4.49	

(4) 组合中，按应收项目管理费组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	37,266.45	745.33	2.00
合计	37,266.45	745.33	2.00

(3) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	1,668,247.26	916,494.68	40,000.00	322,020.04	2,222,721.90
按组合计提坏账准备	829,993.66	336,426.46	173,868.24	419,917.27	572,634.61
其中：应收租赁款	734,216.58	291,663.79	129,652.91	373,376.70	522,850.76
应收商业运营款	50,816.42	44,762.67	---	46,540.57	49,038.52
应收项目管理费	44,960.66	---	44,215.33	---	745.33
合计	2,498,240.92	1,252,921.14	213,868.24	741,937.31	2,795,356.51

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	741,937.31

其中：重要的应收账款核销情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
小于 50 万元客户	租赁款	741,937.31	无法收回	管理层审批	否
合计		741,937.31			

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
应收客户 2	6,312,736.54	32.60	126,254.73
应收客户 3	1,419,097.52	7.33	28,381.95
应收客户 1	1,388,247.26	7.17	1,388,247.26
应收客户 4	918,235.81	4.73	18,364.72
应收客户 5	814,524.80	4.21	16,290.50
合计	10,852,841.93	56.04	1,577,539.16

(6) 应收账款期末余额中应收关联方款项详见附注九、6、关联方应收应付款项。

(7) 应收账款期末账面价值中 13,320,566.88 元，用于借款质押。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,328,862.62	96.39	1,128,555.55	100.00
1 至 2 年	49,773.59	3.61	---	---
合计	1,378,636.21	100.00	1,128,555.55	100.00

(2) 本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 1,309,461.61 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 94.98%。

4、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,063,308.28	25,617,823.17
1 至 2 年	12,652,929.04	1,341,100.93
2 至 3 年	1,105,700.00	1,297,166.32
3 年以上	35,196,838.98	34,499,672.66
小计	50,018,776.30	62,755,763.08
减：坏账准备	22,280,715.92	22,548,966.49
合计	27,738,060.38	40,206,796.59

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收其他单位往来款项	19,376,322.34	21,078,488.97
应收合营公司往来款项	12,150,000.00	11,150,000.00
应收代垫购房者契税、公共维修基金等款项	3,789,708.02	3,789,708.02
应收其他代垫款项	40,314.76	11,474,128.43
应收待退回拆迁款	2,405,275.00	2,405,275.00
应收投标保证金、诚意保证金及押金	12,257,156.18	12,858,162.66
小计	50,018,776.30	62,755,763.08
减：坏账准备	22,280,715.92	22,548,966.49
合计	27,738,060.38	40,206,796.59

(3) 按坏账准备计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	21,776,597.34	43.54	21,776,597.34	100.00	---
按组合计提预期信用损失的其他应收款	28,242,178.96	56.46	504,118.58	1.78	27,738,060.38
其中：应收押金、保证金及备用金	12,257,156.18	24.50	245,143.12	2.00	12,012,013.06
应收代垫款项	3,830,022.78	7.66	76,600.46	2.00	3,753,422.32
应收关联单位往来款项	12,150,000.00	24.29	182,250.00	1.50	11,967,750.00
应收其他款项	5,000.00	0.01	125.00	2.50	4,875.00
合计	50,018,776.30	100.00	22,280,715.92	44.54	27,738,060.38

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	21,776,597.34	34.70	21,776,597.34	100.00	---
按组合计提预期信用损失的其他应收款	40,979,165.74	65.30	772,369.15	1.88	40,206,796.59
其中：应收押金、保证金及备用金	12,858,162.66	20.49	257,163.26	2.00	12,600,999.40
应收代垫款项	15,263,836.45	24.32	305,276.72	2.00	14,958,559.73
应收关联单位往来款项	11,150,000.00	17.77	167,250.00	1.50	10,982,750.00
应收其他款项	1,707,166.63	2.72	42,679.17	2.50	1,664,487.46
合计	62,755,763.08	100.00	22,548,966.49	35.93	40,206,796.59

(4) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
其他应收 1	18,244,627.00	18,244,627.00	100.00	预计回收款项困难
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	2,405,275.00	2,405,275.00	100.00	预计回收款项困难
其他应收 2	584,100.00	584,100.00	100.00	预计回收款项困难
其他应收 3	500,000.00	500,000.00	100.00	预计回收款项困难
小于 50 万元单位	42,595.34	42,595.34	100.00	预计回收款项困难
合计	21,776,597.34	21,776,597.34	100.00	

(5) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	772,369.15	---	21,776,597.34	22,548,966.49
上年年末其他应收款 账面余额在本期：				
——转入第二阶段	---	---	---	---
——转入第三阶段	---	---	---	---
——转回第二阶段	---	---	---	---
——转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	17,401.17	---	---	17,401.17
本期转回	285,651.74	---	---	285,651.74
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	504,118.58	---	21,776,597.34	22,280,715.92

(6) 坏账准备的情况

类别	上年年末余额	计提	本期变动减少金额			期末余额
			收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	22,548,966.49	17,401.17	285,651.74	---	---	22,280,715.92
合计	22,548,966.49	17,401.17	285,651.74	---	---	22,280,715.92

(7) 本期其他应收款无核销的情况。

(8) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
其他应收 1	往来款项	18,244,627.00	3 年以上	36.48	18,244,627.00
上海银河宾馆有限公司(以下简称 “上海银河宾馆”)	资金资助	12,150,000.00	1 至 3 年及 3 年以上	24.29	182,250.00
深圳市骏升泰商贸有限公司(以下 简称“骏升泰公司”)	保证金	7,045,262.66	1 至 2 年	14.08	140,905.25
深圳市沙井沙头股份合作公司(以 下简称“沙头公司”)	保证金	3,746,666.38	1 至 2 年	7.49	74,933.33
成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	拆迁款	2,405,275.00	3 年以上	4.81	2,405,275.00
合计		43,591,831.04		87.15	21,047,990.58

(9) 其他应收款期末余额中应收关联方款项详见附注九、6、关联方应收应付款项。

5、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项税额	979,298.23	948,446.75
合计	979,298.23	948,446.75

6、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
上海银河宾馆	309,032,767.36	---	---	-1,007,657.01	---	---
小计	309,032,767.36	---	---	-1,007,657.01	---	---
二、联营企业						
天津友谊新资商贸有限公司 (以下简称“友谊新资”)	83,243,850.59	---	---	-10,427,140.27	---	---
天津光明新丽商贸有限公司 (以下简称“光明新丽”)	128,761,138.40	---	---	3,086,302.72	---	---
天津津汇远景贸易有限公司 (以下简称“津汇远景”)	82,336,512.15	---	---	-9,567,586.76	---	---
小计	294,341,501.14	---	---	-16,908,424.31	---	---
合计	603,374,268.50	---	---	-17,916,081.32	---	---

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
上海银河宾馆	---	-11,250,762.01	---	296,774,348.34	120,905,376.69
小计	---	-11,250,762.01	---	296,774,348.34	120,905,376.69
二、联营企业					
天津友谊新资商贸有限公司 (以下简称“友谊新资”)	---	---	---	72,816,710.32	---
天津光明新丽商贸有限公司 (以下简称“光明新丽”)	---	-4,160,159.33	---	127,687,281.79	4,160,159.33
天津津汇远景贸易有限公司 (以下简称“津汇远景”)	---	---	---	72,768,925.39	---
小计	---	-4,160,159.33	---	273,272,917.50	4,160,159.33
合计	---	-15,410,921.34	---	570,047,265.84	125,065,536.02

长期股权投资说明：

(1) 本公司对友谊新资的持股比例为 10%，但由于本公司在友谊新资董事会中派有 1 名代表并参与对友谊新资财务和经营政策的决策，而友谊新资董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对友谊新资施加重大影响。

(2) 本公司对光明新丽的持股比例为 10%，但由于本公司在光明新丽董事会中派有 1 名代表并参与对光明新丽财务和经营政策的决策，而光明新丽董事会由 3 名董事组成，所以本公司能够对光明新丽施加重大影响。

(3) 本公司对津汇远景的持股比例为 10%，但由于本公司在津汇远景董事会中派有 1 名代表并参与对津汇远景财务和经营政策的决策，而津汇远景董事会由 3 名董事组成，所以

本公司能够对津汇远景施加重大影响。

7、投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一. 上年年末余额	3,268,300,700.00
二. 本期变动	-229,380,000.00
1. 公允价值变动	-133,890,903.87
2. 处置减少	-100,795,914.56
3. 其他增加	5,306,818.43
三. 期末余额	3,038,920,700.00

(2) 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积 (平方米)	报告期 租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变 动原因
阳光上东及橡树园出租部分	北京市朝阳区东四环北路6号阳光上东、北京市海淀区万柳汇通花园A楼阳春光华	30,480.82	2,196,800.89	130,630,000.00	139,310,000.00	部分投资性房地产处置减少、公允价值减少
通州阳光新生活广场	北京市通州区翠景北里1号楼	29,403.56	22,564,629.75	604,040,000.00	604,040,000.00	--
建设路阳光新生活广场	四川省成都市成华区阳光新生活广场	74,612.08	42,309,012.14	582,140,000.00	592,780,000.00	公允价值减少
成都阳光新业中心	四川省成都市锦江区一环路东五段55号	97,577.67	34,036,276.26	623,880,700.00	724,960,700.00	部分投资性房地产处置减少、公允价值减少
上海新业中心主楼	上海市长宁区中山西路888号1幢	45,859.87	52,636.89	851,410,000.00	950,460,000.00	公允价值减少
沈阳新生生活广场	沈阳市沈河区长青街121号	43,436.40	10,948,326.70	246,820,000.00	256,750,000.00	公允价值减少
合计		321,370.40	112,107,682.63	3,038,920,700.00	3,268,300,700.00	

(3) 投资性房地产的说明

- ① 本公司本期因出售车位、写字楼等使投资性房地产减少 100,795,914.56 元；
- ② 本公司本期投资性房地产公允价值变动，对本期损益的影响金额为 -133,890,903.87 元；
- ③ 投资性房地产期末账面价值 1,431,610,000.00 元的房屋及土地使用权作为抵押借款（附注五/注释 15、注释 24、附注十/（一）、3、（1）抵押资产情况）。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及办公设备	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	53,975,638.37	3,933,503.28	9,016,252.36	66,925,394.01
2、本期增加金额	1,950,000.00	---	49,416.78	1,999,416.78
购置	1,950,000.00	---	49,416.78	1,999,416.78
3、本期减少金额	---	2,307,916.01	2,360,274.40	4,668,190.41
处置或报废	---	2,307,916.01	2,360,274.40	4,668,190.41
4、期末余额	55,925,638.37	1,625,587.27	6,705,394.74	64,256,620.38
二、累计折旧				
1、上年年末余额	10,528,230.76	3,529,932.07	8,336,319.07	22,394,481.90
2、本期增加金额	2,885,204.06	75,231.96	133,838.48	3,094,274.50
计提	2,885,204.06	75,231.96	133,838.48	3,094,274.50
3、本期减少金额	---	2,192,520.21	2,242,260.68	4,434,780.89
处置或报废	---	2,192,520.21	2,242,260.68	4,434,780.89
4、期末余额	13,413,434.82	1,412,643.82	6,227,896.87	21,053,975.51
三、减值准备	---	---	---	---
四、账面价值				
1、期末账面价值	42,512,203.55	212,943.45	477,497.87	43,202,644.87
2、上年年末账面价值	43,447,407.61	403,571.21	679,933.29	44,530,912.11

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	36,792,382.91
合计	36,792,382.91

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	36,792,382.91	办理产权较困难
合计	36,792,382.91	

9、使用权资产

项目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1、上年年末余额	719,392,179.39
2、本期增加金额	---
3、本期减少金额	---
4、期末余额	719,392,179.39

项目	房屋及建筑物
二、 累计折旧	
1、 上年末余额	54,819,237.88
2、 本期增加金额	56,407,556.16
本期计提	56,407,556.16
3、 本期减少金额	---
4、 期末余额	111,226,794.04
三、 减值准备	
1、 上年末余额	---
2、 本期增加金额	9,427,251.58
本期计提	9,427,251.58
3、 本期减少金额	---
4、 期末余额	9,427,251.58
四、 账面价值	
1、 期末账面价值	598,738,133.77
2、 上年末账面价值	664,572,941.51

10、无形资产

项目	软件
一、 账面原值	
1、 上年末余额	1,840,449.51
2、 本期增加金额	307,964.60
购置	307,964.60
3、 本期减少金额	---
4、 期末余额	2,148,414.11
二、 累计摊销	
1、 上年末余额	280,383.27
2、 本期增加金额	208,635.44
计提	208,635.44
3、 本期减少金额	---
4、 期末余额	489,018.71
三、 减值准备	---
四、 账面价值	
1、 期末账面价值	1,659,395.40
2、 上年末账面价值	1,560,066.24

11、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
北京瑞阳嘉和物业管理有限公司（以下简称“瑞阳嘉和”）	13,953,694.00	---	---	---	---	13,953,694.00
北京上东新业商业管理有限公司（以下简称“北京上东”）	394,956.15	---	---	---	---	394,956.15
合计		14,348,650.15		---		14,348,650.15

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
瑞阳嘉和	13,953,694.00	---	---	---	---	13,953,694.00
北京上东	394,956.15	---	---	---	---	394,956.15
合计		14,348,650.15		---		14,348,650.15

12、长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
租入房屋装修费	110,033,475.27	---	12,530,369.14	97,503,106.13
合计	110,033,475.27	---	12,530,369.14	97,503,106.13

13、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明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
资产减值准备	421,541.07	105,385.74	373,479.61	93,369.91
内部交易未实现利润	29,655,291.08	7,413,822.76	33,328,766.12	8,332,191.53
租赁负债	654,562,256.84	163,640,564.21	672,001,844.24	168,000,461.06
合计	684,639,088.99	171,159,772.71	705,704,089.97	176,426,022.50

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
资本化利息	106,767,630.00	26,691,907.50	106,767,630.00	26,691,907.50
投资性房地产公允价值	1,249,577,551.88	312,394,387.97	1,282,123,889.67	320,530,972.43
直线法确认租金收入	18,912,056.08	4,728,014.02	18,323,376.30	4,580,844.08
使用权资产	592,828,573.79	148,207,143.45	656,974,933.51	164,243,733.38
长期待摊费用	23,958,925.12	5,989,731.28	31,551,936.33	7,887,984.08
合计	1,992,044,736.87	498,011,184.22	2,095,741,765.81	523,935,441.47

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 末余额	递延所得税资产和 负债上年年末互抵 金额	抵销后递延所得 税资产或负债上 年年末余额
递延所得税资产	149,810,240.54	21,349,532.17	165,090,695.89	11,335,326.61
递延所得税负债	149,810,240.54	348,200,943.68	165,090,695.89	358,844,745.58

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	24,654,531.36	24,673,727.80
预提税金	38,654,827.42	38,654,827.42
可抵扣亏损	506,845,650.19	510,416,961.68
合计	570,155,008.97	573,745,516.90

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2025 年度	---	121,265,749.70
2026 年度	95,764,875.76	100,951,636.82
2027 年度	94,241,649.36	100,986,231.12
2028 年度	83,427,638.28	83,428,106.20
2029 年度	103,879,968.43	103,785,237.84
2030 年度	129,531,518.36	---
合计	506,845,650.19	510,416,961.68

14、其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预付工程款	1,140,000.00	1,140,000.00
预付软件款	---	153,982.30
合计	1,140,000.00	1,293,982.30

15、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,158,292.07	详见附注五、注释 1
应收账款	13,320,566.88	用于抵押及质押借款及一年内到期的抵押及质押借款的质押或抵押物
投资性房地产	1,431,610,000.00	
合计	1,453,088,858.95	

16、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款及物业服务款	40,422,646.30	38,117,349.53
应付日常维护及其他款	7,060,014.38	8,109,247.83
合计	47,482,660.68	46,226,597.36

(2) 截止 2025 年 12 月 31 日, 账龄超过一年重要的应付账款为 12,329,544.00 元, 主要为待支付的工程款等。

(3) 应付账款期末余额中应付关联方款项详见附注九、6、关联方应收应付款项。

17、预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金及其他	26,047,274.82	30,249,279.08
合计	26,047,274.82	30,249,279.08

18、合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
开发项目预收款项	333,333.33	---
商业运营及管理等	2,942,946.67	2,862,465.79
合计	3,276,280.00	2,862,465.79

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,243,844.69	64,057,932.07	66,160,727.71	7,141,049.05
二、离职后福利-设定提存计划	141,197.32	6,558,026.84	6,579,113.30	120,110.86
三、辞退福利	36,750.00	1,305,592.00	897,704.00	444,638.00
合计	9,421,792.01	71,921,550.91	73,637,545.01	7,705,797.91

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	9,144,933.10	54,515,671.68	56,611,279.17	7,049,325.61
2、职工福利费	---	2,716,098.63	2,716,098.63	---
3、社会保险费	79,120.01	2,675,262.49	2,681,627.22	72,755.28
其中：医疗保险费	75,563.97	2,380,767.57	2,386,473.05	69,858.49
工伤保险费	3,556.04	165,409.72	166,068.97	2,896.79
生育保险费	---	129,085.20	129,085.20	---
4、住房公积金	---	3,919,302.52	3,919,302.52	---
5、工会经费和职工教育经费	19,791.58	139,319.71	140,143.13	18,968.16
6、其他短期薪酬	---	92,277.04	92,277.04	---
合计	9,243,844.69	64,057,932.07	66,160,727.71	7,141,049.05

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	137,304.18	6,274,872.73	6,295,668.17	116,508.74
2、失业保险费	3,893.14	283,154.11	283,445.13	3,602.12
合计	141,197.32	6,558,026.84	6,579,113.30	120,110.86

20、应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	1,457,965.83	3,474,649.89
城市维护建设税	79,475.12	211,745.48
企业所得税	1,962,384.22	3,863,988.21
个人所得税	86,347.58	356,120.49
土地增值税	43,119,531.09	43,119,531.09
房产税	2,899,288.37	6,264,868.21
其他	173,366.83	400,499.51
合计	49,778,359.04	57,691,402.88

21、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	20,756,165.85	20,756,165.85
其他应付款	358,614,577.11	418,599,606.97
合计	379,370,742.96	439,355,772.82

(1) 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	1,545,459.19	1,545,459.19
应付少数股东股利	19,210,706.66	19,210,706.66
合计	20,756,165.85	20,756,165.85

(2) 其他应付款**①按款项性质列示**

项目	期末余额	上年年末余额
应付单位往来款项	29,348,897.96	42,048,897.96
应付租赁保证金	54,624,365.24	57,738,115.71
应付代收房产交易税费及商户营业款等	8,789,776.06	23,828,395.84
关联方借款本金及利息	259,165,385.84	281,293,509.72
其他	6,686,152.01	13,690,687.74
合计	358,614,577.11	418,599,606.97

②截止 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年重要的其他应付款为 269,571,294.15 元，主要为关联方借款本金及利息、应付单位往来款项。

③其他应付款期末余额中应付关联方款项详见附注九、6、关联方应收应付款项。

22、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	69,200,000.00	41,879,412.95
一年内到期的长期借款利息	6,018,192.62	4,326,193.50
一年内到期的租赁负债	45,227,840.08	30,515,144.78
合计	120,446,032.70	76,720,751.23

23、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	65,952.97	70,321.98
合计	65,952.97	70,321.98

24、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
保证+抵押+质押借款	339,399,412.95	80,000,000.00
保证+抵押借款	---	286,859,412.95
抵押借款	---	12,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注五/注释 22）	69,200,000.00	41,879,412.95
合计	270,199,412.95	336,980,000.00

长期借款说明：

(1) 期末余额 51,200,000.00 元，由本公司提供保证及本公司持有沈阳阳光新生活广场有限公司（以下简称“沈阳阳光”）44%股权提供质押，由本公司全资子公司深圳瑞和新业企业管理有限公司（以下简称“深圳瑞和”）持有沈阳阳光 56%股权提供质押，由沈阳阳光提供保证，并以其拥有的沈阳阳光新生活广场项目作为抵押，由控股子公司成都紫瑞新丽商贸有限公司（以下简称“成都紫瑞”）以其拥有的建设路阳光新生活广场项目作为抵押，由本公司全资子公司深圳百纳新业商业管理有限公司（以下简称“百纳新业”）以货币资金提供质押并以其应收租户在转让日之前已产生的以及之后直至租赁合同履行期限届满之日止（包括租赁合同的续期期间）所享有的所有应收账款，及其所享有的全部债权及债权的从属权利进行保理融资（抵押资产详见附注五/注释 1、注释 2、注释 7、注释 15、附注十/(一)、3、(1) 抵押资产情况)。

(2) 期末余额 57,000,000.00 元，由本公司提供保证及本公司全资子公司北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称“北京瑞丰”）持有成都紫瑞 55%股权提供质押，由成都紫瑞以货币资金提供质押并以其拥有的建设路阳光新生活广场项目作为抵押以其应收租户在转让日之前已产生的以及之后直至租赁合同履行期限届满之日止（包括租赁合同的续期期间）所享有的所有应收账款，及其所享有的全部债权及债权的从属权利进行保理融资（抵押资产详见附注五/注释 1、注释 2、注释 7、注释 15、附注十/(一)、3、(1) 抵押资产情况)。

(3) 期末余额 231,199,412.95 元,由本公司及本公司控制子公司成都锦尚置业有限公司(以下简称“成都锦尚”)提供保证,由成都锦尚以其拥有的成都阳光新业中心项目及成都阳光新业大厦写字楼作为抵押并以其应收账款作为质押(抵押资产详见附注五/注释 2、注释 7、注释 15、附注十/(一)、3、(1) 抵押资产情况)。

25、租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额总额	977,812,185.50	1,038,921,197.77
减: 未确认融资费用	323,249,928.66	366,919,353.54
租赁付款额现值	654,562,256.84	672,001,844.23
减: 一年内到期的租赁负债	45,227,840.08	30,515,144.78
合计	609,334,416.76	641,486,699.45

26、长期应付款

单位名称	期末余额	上年年末余额
深圳市京基百纳商业管理有限公司(以下简称“京基百纳”)	56,854,424.06	52,359,503.66
合计	56,854,424.06	52,359,503.66

长期应付款说明: 长期应付款期末余额中应付关联方款项详见附注九、6、关联方应收应付款项。

27、股本

项目	上年年末余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	749,913,309.00	---	---	---	---	---	749,913,309.00

28、资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	524,005,207.75	---	---	524,005,207.75
其他资本公积	13,032,268.96	---	1,160,784.83	11,871,484.13
合计	537,037,476.71	---	1,160,784.83	535,876,691.88

29、其他综合收益

项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减: 前期计入其 他综合收益当 期转入损益(或 留存收益)	减: 所得 税费 用	税后归属于 母公司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	---	---	---	---	---	---	---
二、将重分类 进损益的其他 综合收益	135,774,673.35	33,408.87	16,859,931.38	---	-13,203,774.64	-3,622,747.87	122,570,898.71

项目	上年末余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减: 前期计入其 他综合收益当 期转入损益(或 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	
外币报表折算 差额	-87,099.60	33,408.87	---	---	33,408.87	---	-53,690.73
其他资产转换 为公允价值模 式计量的投资 性房地产	135,861,772.95	---	16,859,931.38	---	-13,237,183.51	-3,622,747.87	122,624,589.44
其他综合收益 合计	135,774,673.35	33,408.87	16,859,931.38	---	-13,203,774.64	-3,622,747.87	122,570,898.71

30、盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	130,374,067.84	---	---	130,374,067.84
合计	130,374,067.84	---	---	130,374,067.84

31、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	756,829,513.69	879,643,708.87
调整上年年末未分配利润合计数（调增+, 调减-）	---	---
调整后上年年末未分配利润	756,829,513.69	879,643,708.87
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-218,209,909.77	-122,814,195.18
减: 提取法定盈余公积	---	---
期末未分配利润	538,619,603.92	756,829,513.69

32、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	340,133,125.36	240,298,776.13	364,945,102.22	205,504,057.63
其他业务	1,404,739.68	404.17	2,729,743.80	419.48
合计	341,537,865.04	240,299,180.30	367,674,846.02	205,504,477.11

(2) 营业收入扣除情况明细表

项目	本期发生 额(万元)	具体扣 除情况	上期发生额 (万元)	具体扣 除情况
营业收入金额	34,153.79	---	36,767.48	---
营业收入扣除项目合计金额	880.10	---	8,942.90	---
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	2.58%	---	24.32%	---

一、与主营业务无关的业务收入

项目	本期发生额(万元)	具体扣除情况	上期发生额(万元)	具体扣除情况
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入	880.10	托管费收入及其他	643.01	托管费收入及其他
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外	---	---	---	---
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入	---	---	---	---
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入	---	---	---	---
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入	---	---	8,299.89	同一控制下业务的期初到合并日收入
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入	---	---	---	---
与主营业务无关的业务收入小计	880.10	---	8,942.90	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入	---	---	---	---
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等	---	---	---	---
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入	---	---	---	---
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入	---	---	---	---
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入	---	---	---	---
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入	---	---	---	---
不具备商业实质的收入小计	---	---	---	---
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	33,273.69	---	27,824.58	---

(3) 合同产生的收入情况

合同分类	本期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	76,799,611.51	---	76,799,611.51
商业运营	---	63,931,664.75	63,931,664.75
其他	---	1,404,739.68	1,404,739.68
合计	76,799,611.51	65,336,404.43	142,136,015.94
二、按商品转让的时间分类			
在某一时点转让	76,799,611.51	---	76,799,611.51
在某一时间段内转让	---	65,336,404.43	65,336,404.43
合计	76,799,611.51	65,336,404.43	142,136,015.94

(续)

合同分类	上期发生额		
	开发产品销售业务	其他	合计
一、商品类型			
房地产开发产品	73,117,761.90	---	73,117,761.90
商业运营	---	65,202,345.86	65,202,345.86
其他	---	2,729,743.80	2,729,743.80
合计	73,117,761.90	67,932,089.66	141,049,851.56
二、按商品转让的时间分类			
在某一时刻转让	73,117,761.90	---	73,117,761.90
在某一段时期内转让	---	67,932,089.66	67,932,089.66
合计	73,117,761.90	67,932,089.66	141,049,851.56

(4) 履约义务的说明

销售商品合同：本公司与客户之间的销售商品合同主要为商品房销售的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：开发产品完工并验收合格；签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日，按合同约定视同已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

提供劳务合同：本公司与客户之间的提供服务合同主要包含商务运营等服务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一段时期内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(5) 主营业务收入和主营业务成本

收入类别	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
开发产品销售业务	76,799,611.51	113,128,691.45	73,117,761.90	81,559,995.14
物业租赁业务	199,401,849.10	88,311,374.53	226,624,994.46	85,503,394.24
商业运营	63,931,664.75	38,858,710.15	65,202,345.86	38,440,668.25
合计	340,133,125.36	240,298,776.13	364,945,102.22	205,504,057.63

33、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
房产税	19,939,958.23	21,916,685.09
土地增值税	---	2,341,662.91
其他	3,168,381.22	3,604,169.84
合计	23,108,339.45	27,862,517.84

34、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	13,652,350.59	9,333,209.93
商业运营	6,548,226.77	6,572,744.21
销售代理费	2,875,557.76	2,584,364.77
资产折旧及摊销	8,057.39	7,707.75
办公差旅费及其他	1,958,717.41	2,116,414.22
合计	25,042,909.92	20,614,440.88

35、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	40,636,026.24	43,205,927.30
中介机构服务费	3,419,222.90	4,504,137.82
资产折旧及摊销	4,064,267.51	4,033,526.35
租赁、办公及差旅费	1,961,640.88	2,742,214.71
其他	5,102,471.79	5,717,285.89
合计	55,183,629.32	60,203,092.07

36、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	86,670,211.41	83,513,564.29
减：利息收入	489,938.08	400,956.37
汇兑损益	113,670.84	-75,282.07
其他	79,666.21	94,085.97
合计	86,373,610.38	83,131,411.82

37、其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	436,470.06	46,732.74
个税返还及其他	127,543.20	261,754.67
合计	564,013.26	308,487.41

38、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-17,916,081.32	-12,766,541.34
合计	-17,916,081.32	-12,766,541.34

39、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-99,078,218.43	-108,804,077.27
合计	-99,078,218.43	-108,804,077.27

40、信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	-770,802.33	-2,215,041.13
合计	-770,802.33	-2,215,041.13

41、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资减值损失	-15,410,921.34	-4,393,392.26
长期待摊费用减值损失	---	-6,245,329.01
使用权资产减值损失	-9,427,251.58	---
合计	-24,838,172.92	-10,638,721.27

42、资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
处置固定资产收益	43,480.07	---
合计	43,480.07	---

43、营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
罚款、违约金和补偿款项	1,818,697.66	3,214,363.45	1,818,697.66
无需支付的预计负债	---	19,134,159.21	---
其他	1,036,774.09	610,290.71	1,036,774.09
合计	2,855,471.75	22,958,813.37	2,855,471.75

44、营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产清理损失	15,994.50	25.32	15,994.50
滞纳金	17,382.90	260,692.89	17,382.90
罚款、赔偿支出	88,000.00	5,280.49	88,000.00
其他	380,684.51	---	380,684.51
合计	502,061.91	265,998.70	502,061.91

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,542,956.44	-1,646,323.46
递延所得税费用	-14,651,102.01	-5,864,929.31
合计	-12,108,145.57	-7,511,252.77

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-228,112,176.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-57,028,044.05
子公司适用不同税率的影响	-292,773.51
调整以前期间所得税的影响	-581.47
投资收益的影响	4,479,020.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	112,195.85
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-299,421.24
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	40,921,458.52
所得税费用	-12,108,145.57

46、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到的其他往来款	101,151,335.30	68,984,049.27
受限货币资金	19,175,395.80	3,244,919.09
政府补助	436,470.06	46,732.74
利息收入	489,938.08	400,956.37
其他	592,863.55	3,436,949.45
合计	121,846,002.79	76,113,606.92

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
其他单位暂付款项	105,513,479.16	96,108,413.24
日常付现的管理费用	10,632,025.93	13,732,927.81
日常付现的销售费用	11,916,610.10	10,009,800.92
支付承租人的租赁押金或保证金	8,361,093.01	5,465,178.93
员工借款	181,569.38	289,865.35
受限货币资金	2,140,447.19	610.17
其他	7,331,451.75	89,965.40
合计	146,076,676.52	125,696,761.82

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到其他与投资活动有关的诚意金	1,000,000.00	---
合计	1,000,000.00	---

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
同一控制下业务合并影响	---	38,101,615.78
受限货币资金	1,000,900.04	---
支付其他与投资活动有关的往来款	1,000,000.00	1,800,000.00
合计	2,000,900.04	39,901,615.78

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
受限货币资金	---	20,174,939.92
合计	---	20,174,939.92

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
偿还租赁负债所支付的现金	65,212,887.29	67,336,805.34
支付租赁保证金	---	10,791,929.04
受限货币资金	1,800,313.13	3,000,543.36
合计	67,013,200.42	81,129,277.74

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-216,004,030.59	-133,552,919.86
加：信用减值损失	770,802.33	2,215,041.13
资产减值准备	24,838,172.92	10,638,721.27
固定资产折旧	3,094,274.50	3,172,574.12
使用权资产折旧	56,407,556.16	53,010,096.03
无形资产摊销	208,635.44	86,975.22
长期待摊费用摊销	12,544,312.50	12,513,394.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-43,480.07	---
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,994.50	25.32
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	99,078,218.43	108,804,077.27
财务费用（收益以“-”号填列）	86,670,211.41	83,438,282.22
投资损失（收益以“-”号填列）	17,916,081.32	12,766,541.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,266,249.79	-155,309,569.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-19,917,351.80	146,732,677.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	---	5,590,819.94

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,469,953.49	-310,443,679.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	77,528,744.52	353,632,461.19
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	164,844,344.85	193,295,517.63
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	49,967,125.33	56,624,510.46
减：现金的上年年末余额	56,624,510.46	77,094,600.29
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的上年年末余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-6,657,385.13	-20,470,089.83

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	49,967,125.33	56,624,510.46
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	49,967,125.33	56,624,510.46
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	49,967,125.33	56,624,510.46

(3) 分类列示筹资活动产生的各项负债从期初余额到期末余额所发生的变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	20,756,165.85	---	---	---	---	20,756,165.85
其他应付款	281,293,509.72	---	11,712,725.38	33,840,849.26	---	259,165,385.84
一年内到期的非流动负债	76,720,751.23	---	214,032,476.39	128,652,794.69	41,654,400.23	120,446,032.70
长期借款	336,980,000.00	60,000,000.00	---	57,580,587.05	69,200,000.00	270,199,412.95
租赁负债	641,486,699.45	---	41,654,400.23	---	73,806,682.92	609,334,416.76
合计	1,357,237,126.25	60,000,000.00	267,399,602.00	220,074,231.00	184,661,083.15	1,279,901,414.10

48、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	500,812.34	7.0288	3,520,109.78

49、租赁**(1) 本公司作为承租人**

①使用权资产、租赁负债情况参见附注五/注释 9、使用权资产、注释 25、租赁负债。

②计入本年损益情况

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	43,669,424.88
	管理费用	778,085.00
短期及低价值租赁费用（适用简化处理）	销售费用	9,600.00
	营业成本	202,781.11
转租使用权资产取得的收入	营业收入	119,223,682.96

③与租赁相关的现金流量流出情况

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债所支付的现金	筹资活动现金流出	65,212,887.29
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	981,214.21
合计		66,194,101.50

(2) 本公司作为出租人**与经营租赁有关的信息****A、计入本年损益的情况**

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	营业收入	199,401,849.10
其中：与未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关的收入	营业收入	14,139,929.45

B、租赁收款额的收款情况

期间	将收到的未折现租赁收款额
资产负债表日后第 1 年	169,063,429.49
资产负债表日后第 2 年	141,923,793.39
资产负债表日后第 3 年	111,761,302.17
资产负债表日后第 4 年	91,855,593.93
资产负债表日后第 5 年	71,105,991.95
剩余年度	123,409,829.66
合计	709,119,940.59

六、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
北京星泰房地产开发有限公司（以下简称“北京星泰”）	10,218.00	北京	北京	商品房销售及商业运营	56.24	43.76	设立或投资
北京首创风度房地产开发有限责任公司（以下简称“首创风度”）	120.00	北京	北京	物业租赁	91.67	8.33	设立或投资
北京瑞丰阳光投资有限公司（以下简称“瑞丰阳光”）	1,000.00	北京	北京	投资管理	100.00	---	设立或投资
北京瑞金阳光投资有限公司（以下简称“瑞金阳光”）	1,000.00	北京	北京	投资管理	---	100.00	设立或投资
北京艺力设计工程有限公司（以下简称“北京艺力”）	1,000.00	北京	北京	建筑装饰工程设计	90.00	10.00	非同一控制下企业合并
北京上东	100.00	北京	北京	物业租赁及商业运营	85.00	15.00	非同一控制下企业合并
瑞阳嘉和	13,950.00	北京	北京	物业租赁及商业运营	51.00	---	非同一控制下企业合并
北京瑞和阳光投资有限公司	1,000.00	北京	北京	投资管理	---	100.00	设立或投资
北京星汇资产管理有限公司	1,000.00	北京	北京	投资管理	---	100.00	设立或投资
北京瑞业投资管理有限公司	100.00	北京	北京	投资管理	---	100.00	设立或投资
北京瑞成新业商业管理有限公司	1,000.00	北京	北京	企业管理	---	100.00	设立或投资
北京高华瑞丰投资有限公司（以下简称“高华瑞丰”）	1,000.00	北京	北京	投资管理	---	100.00	设立或投资
上海新尚东资产管理有限公司	5,000.00	上海	上海	投资管理	---	100.00	设立或投资
上海尚东资产管理有限公司	500.00	上海	上海	投资管理	---	100.00	设立或投资
天津瑞升阳光商业管理有限公司	1,000.00	天津	天津	企业管理	---	100.00	设立或投资
成都紫瑞	15,000.00	成都	成都	物业租赁及商业运营	---	55.00	设立或投资
成都上东	11,000.00	成都	成都	企业管理	---	100.00	设立或投资
北京皓达新业科技有限公司	1,000.00	北京	北京	企业管理及技术服务	---	100.00	设立或投资
聚信新业（昆山）投资中心（有限合伙）	25,100.00	苏州	苏州	投资管理	---	100.00	设立或投资
上海坚峰投资发展有限公司	500.00	上海	上海	投资管理	---	100.00	资产购买
上海晟璞投资管理有限公司	500.00	上海	上海	投资管理	---	100.00	设立或投资
瑞嘉控股有限公司（Regal Holding Co., Limited）	1 港元	香港	香港	投资管理	---	100.00	设立或投资
成都锦尚	5,000.00	成都	成都	物业租赁及商业运营	---	71.00	资产购买
北京荣合阳光资产管理有限公司	500.00	北京	北京	投资管理	---	100.00	设立或投资
上海晟域资产管理有限公司	1,000.00	上海	上海	投资管理	---	100.00	设立或投资
上海锦赉资产管理有限公司	8,000.00	上海	上海	资产管理	---	100.00	资产收购
阳光创投有限公司（YangGuang Entrepre Investments Co., Ltd）	1 美元	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	---	100.00	设立或投资
阳光发展有限公司（YangGuang Development Co., Ltd）	1 美元	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	---	100.00	设立或投资

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
阳光博瑞有限公司 (Yang Guang Bright Co., Limited)	1 港元	香港	香港	投资管理	---	100.00	设立或投资
深圳瑞和	200.00	深圳	深圳	企业管理	---	100.00	设立或投资
深圳瑞基新业企业管理有限公司 (以下简称“深圳瑞基”)	500.00	深圳	深圳	企业管理	---	100.00	设立或投资
深圳瑞成新业商业管理有限公司 (以下简称“深圳瑞成”)	100.00	深圳	深圳	商业运营管理	---	100.00	设立或投资
沈阳阳光	25,370.00	沈阳	沈阳	物业租赁及商业运营	44.00	56.00	非同一控制下企业合并
百纳新业	1,000.00	深圳	深圳	物业租赁及商业运营	---	100.00	设立或投资

2、合并范围变动

报告期本公司合并范围未发生变动。

3、子公司少数股东持有的权益:

(1) 重要的非全资子公

子公司名称	少数股东的持 股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分 派的股利	期末少数股东权益余额
成都锦尚	29.00	-7,650,866.37	---	53,076,777.61
瑞阳嘉和	49.00	-847,486.65	---	140,930,315.79
成都紫瑞	45.00	7,081,484.33	---	287,228,499.46

(2) 子公司的重要财务信息

子公司名 称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	86,927,936.76	653,564,733.98	740,492,670.74	528,963,010.44	28,506,289.05	557,469,299.49
瑞阳嘉和	4,573,108.35	640,719,708.95	645,292,817.30	238,054,397.47	119,625,529.01	357,679,926.48
成都紫瑞	245,482,122.27	583,028,845.98	828,510,968.25	36,662,947.08	153,563,370.26	190,226,317.34

(续)

子公司名 称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都锦尚	35,560,701.19	758,320,793.02	793,881,494.21	559,839,465.69	24,636,359.45	584,475,825.14
瑞阳嘉和	6,764,770.78	641,258,712.59	648,023,483.37	239,374,619.21	119,306,408.74	358,681,027.95
成都紫瑞	174,257,508.54	593,378,511.23	767,636,019.77	33,558,709.73	111,529,290.97	145,088,000.70

(续)

子公司名称	本期金额				上期金额			
	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
成都锦尚	106,886,534.99	-13,890,063.78	-26,382,297.82	243,766.60	84,443,413.87	-47,900,850.93	-54,911,609.80	83,702.20
瑞阳嘉和	22,572,087.30	-1,729,564.60	-1,729,564.60	4,782,870.58	26,881,308.17	-2,604,211.67	-2,604,211.67	62,802,766.99
成都紫瑞	46,007,090.24	15,736,631.84	15,736,631.84	-47,558,690.00	46,122,228.17	23,828,184.63	23,828,184.63	21,757,111.76

4、在合营企业中的权益

(1) 重要的合营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海银河宾馆	上海市	上海市	住宿、宾馆、商场	---	50.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
	上海银河宾馆	上海银河宾馆
流动资产	839,429,335.94	839,550,394.90
其中:现金和现金等价物	1,642,178.65	1,753,548.09
非流动资产	2,338,370.76	2,338,370.76
资产合计	841,767,706.70	841,888,765.66
流动负债	37,939,173.64	35,954,632.19
非流动负债	205,104,097.65	205,194,384.04
负债合计	243,043,271.29	241,149,016.23
净资产	598,724,435.41	600,739,749.43
本公司持股比例	50.00%	50.00%
按持股比例计算的净资产份额	299,362,217.71	300,369,874.72
调整事项		
—商誉	---	8,662,892.64
—其他	-2,587,869.37	---
对合营企业权益投资的账面价值	296,774,348.34	309,032,767.36
营业收入	76,190.48	190,756.31
财务费用	-1,062.85	-2,920.15
所得税费用	-90,286.39	595,255.47
净利润	-2,015,314.02	-2,818,012.43
其他综合收益	---	---
综合收益总额	-2,015,314.02	-2,818,012.43
企业本期收到的来自合营企业的股利	---	---

其他说明：本公司以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

七、与金融工具相关的风险

1、风险管理目标和政策

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

(1) 市场风险

①外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本公司的外币资产仅为少量外币存款，因此本年度并无重大外汇风险。截止 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	2025 年 12 月 31 日	
	美元	
外币金融资产：		
货币资金		3,520,109.78

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	汇率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
货币资金	对人民币升值 10%	352,010.98	352,010.98	365,254.21	365,254.21
货币资金	对人民币贬值 10%	-352,010.98	-352,010.98	-365,254.21	-365,254.21

②利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
长期借款	增加 50 个基点	-1,625,747.06	-1,625,747.06	-1,779,297.06	-1,779,297.06
长期借款	减少 50 个基点	1,625,747.06	1,625,747.06	1,779,297.06	1,779,297.06

(2) 信用风险

2025年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法收回的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

注：对于已逾期或发生减值的金融资产，还应按类别披露：

①已逾期未减值的金融资产的账龄分析

项目	2025年12月31日				2024年12月31日			
	1年以内	1-3年	3年以上	合计	1年以内	1-3年	3年以上	合计
应收账款	16,575,576.04	2,338,604.35	451,448.46	19,365,628.85	17,553,719.05	2,879,778.97	613,567.48	21,047,065.50
其他应收款	1,063,308.28	13,758,629.04	35,196,838.98	50,018,776.30	25,617,823.17	2,638,267.25	34,499,672.66	62,755,763.08

②已发生单项减值的金融资产的分析，包括判断该金融资产发生减值所考虑的因素。

本公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。除下表所列项目外，本公司无其他重大信用集中风险。

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应收账款—应收客户 1	1,388,247.26	1,388,247.26
应收账款—应收客户 6	479,189.64	---
应收账款—应收客户 7	240,000.00	280,000.00
应收账款—应收客户 8	115,285.00	---
其他应收款—其他应收 1	18,244,627.00	18,244,627.00
其他应收款—成都蓉建业房屋拆迁工程有限公司	2,405,275.00	2,405,275.00
其他应收款—其他应收 2	584,100.00	584,100.00
其他应收款—其他应收 3	500,000.00	500,000.00
其他应收款—其他应收 4	42,595.34	42,595.34
合计	23,999,319.24	23,444,844.60

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

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

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	3-5 年	5 年以上	合计
非衍生金融负债	---	---	---	---	---
应付账款	47,482,660.68	---	---	---	47,482,660.68
其他应付款	---	257,207,916.67	---	---	257,207,916.67
长期借款	75,218,192.62	20,279,412.95	79,000,000.00	170,920,000.00	345,417,605.57
租赁负债	86,882,240.31	71,452,693.56	219,305,633.68	600,171,617.95	977,812,185.50
长期应付款	---	65,467,845.09	---	---	65,467,845.09
合计	209,583,093.61	414,407,868.27	298,305,633.68	771,091,617.95	1,693,388,213.51

(续)

项目	期初余额				
	1年以内	1-2年	3-5年	5年以上	合计
非衍生金融负债					
应付账款	46,226,597.36	---	---	---	46,226,597.36
其他应付款	418,599,606.97	---	---	---	418,599,606.97
长期借款	46,205,606.45	69,060,000.00	67,260,000.00	200,660,000.00	383,185,606.45
租赁负债	74,184,569.66	73,806,682.92	219,450,808.24	671,479,136.95	1,038,921,197.77
长期应付款	---	---	65,903,920.30	---	65,903,920.30
合计	585,216,380.44	142,866,682.92	352,614,728.54	872,139,136.95	1,952,836,928.85

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

由于货币资金、应收银行承兑汇票的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本公司其他金融资产包括应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对方违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

信用风险显著增加判断标准

本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，本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，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本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，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

- 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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

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

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。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。本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。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以信贷损失模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响，对不同的业务类型有所不同。本公司在此过程中应用了专家判断，根据专家判断的结果，每年对这些经济指标进行预测，并通过进行回归分析确定这些经济指标对违约概率和违约损失率的影响。

(3) 流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

八、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	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	---	---	3,038,920,700.00	3,038,920,700.00
(一) 投资性房地产	---	---	3,038,920,700.00	3,038,920,700.00
1、出租的土地使用权	---	---	---	---
2、出租的建筑物	---	---	3,038,920,700.00	3,038,920,700.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权	---	---	---	---
持续以公允价值计量的资产总额	---	---	3,038,920,700.00	3,038,920,700.00
持续以公允价值计量的负债总额	---	---	---	---
二、非持续的公允价值计量	---	---	---	---
非持续以公允价值计量的资产总额	---	---	---	---
非持续以公允价值计量的负债总额	---	---	---	---

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

(1) 对于投资性房地产，本公司委托外部评估机构深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司(以下简称“戴德梁行”)、北京中林资产评估有限公司(以下简称“北京中林”)对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括市场比较法、直接资本化法和现金流折现法，所使用的输入值主要包括可比案例价格、租金水平和资本化率等。

3、持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末与期末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

(1) 期初与期末账面价值间的调节信息

项目	期初余额	转入第三层次	转出 第三 层次	当期利得或损失总额				出售	期末余额	对于在报告期末持有的 资产，计入损益的当期未 实现利得或损失的变动
				计入损益	计入其他综合收益	计入递延所得税负债				
投资性房地产小计	3,268,300,700.00	5,306,818.43	---	-133,890,903.87	---	---	100,795,914.56	3,038,920,700.00	-133,890,903.87	
北京地区物业	743,350,000.00	5,306,818.43	---	-6,186,818.43	---	---	7,800,000.00	734,670,000.00	-6,186,818.43	
成都地区物业	1,317,740,700.00		---	-18,724,085.44	---	---	92,995,914.56	1,206,020,700.00	-18,724,085.44	
上海地区物业	950,460,000.00		---	-99,050,000.00	---	---	---	851,410,000.00	-99,050,000.00	
沈阳地区物业	256,750,000.00		---	-9,930,000.00	---	---	---	246,820,000.00	-9,930,000.00	

本公司委托外部独立评估机构戴德梁行、北京中林对本公司投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本公司财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

(2) 第三层次公允价值计量的相关信息如下：

投资性房地产										
项目名称	2025年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(m ²)	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察	
阳春光华（橡树园）	22,660,000.00	商业	北京	704.81	市场比较法	可比案例价格	40,000-46,400元/m ²	可比案例价格越高，公允价值越高		不可观察
						修正系数	0.99-1.16	修正系数越高，公允价值越高		
阳光上东车位	57,820,000.00	车位	北京	10,970.83	市场比较法	可比案例价格	240,000-300,000元/个	可比案例价格越高，公允价值越高		不可观察
						修正系数	0.96-1.07	修正系数越高，公允价值越高		
阳光上东地下仓储	50,150,000.00	仓储	北京	18,805.18	直接资本化法	租金水平	41-51元/m ² ·月	租金水平越高，公允价值越高		不可观察
						资本化率	6.0%	资本化率越高，公允价值越低		
通州阳光新生活广场	604,040,000.00	商业	北京	29,403.56	直接资本化法	租金水平	散铺一层市场租金为554元/m ² ·月；主力店市场租金为89元/m ² ·月	租金水平越高，公允价值越高		不可观察
						资本化率	主力店（租期内6.5%、租期外7.0%）散铺（租期内7.0%、租期外7.5%）	资本化率越高，公允价值越低		
					现金流折现法	租金水平	散铺一层市场租金为554元/m ² ·月；主力店市场租金为89元/m ² ·月	租金水平越高，公允价值越高		不可观察

项目名称	2025年12月31日公允价值	主要业务类型	地区	建筑面积(㎡)	估值技术	名称	范围	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
						出租率	85%-100%	出租率越高, 公允价值越高	不可观察
						租金上涨幅度	4.0%-2.5%	租金上涨幅度越高, 公允价值越高	不可观察
						经营成本	年收入 20%	经营成本越高, 公允价值越低	不可观察
						贴现率	9.25%至 9.50%	贴现率越高, 公允价值越低	不可观察
成华区二环路东二段 426 号、建设路 2 号阳光新生活广场	582,140,000.00	商业	成都	74,612.08	直接资本化法	租金水平	大型主力店 76-83 元/㎡·月; 散铺 316-352 元/㎡·月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力 (租期内 6.75%、租期外 7.25%) 散铺 (租期内 7.25%、租期外 7.75%)	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
成都阳光新业中心车位	21,230,700.00	车位	成都	14,838.55	市场比较法	可比案例价格	80,000-90,000 元/个	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.94-1.00	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
一环路东五段 55 号成都阳光新业中心写字楼	70,000,000.00	办公	成都	10,029.06	市场比较法	可比案例价格	7,800-8,125 元/㎡	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.91-0.97	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	76-88 元/㎡·月	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						资本化率	6.5%-7.0%	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
一环路东五段 55 号成都阳光新业中心商场	532,650,000.00	商业	成都	72,710.06	市场比较法	可比案例价格	8,218-9,915 元/㎡	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	1.05-1.08	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力店 (61-75 元/㎡·月) 散铺 (389-417 元/㎡·月)	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力店 (租期 6.75%、租期外 7.25%) 散铺 (租期内 7.25%、租期外 7.75%)	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
沈阳市沈河区长青街 121 号阳光新生活广场	246,820,000.00	商业	沈阳	43,436.40	市场比较法	可比案例价格	17,100-17,953 元/㎡	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.96-0.98	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察
					直接资本化法	租金水平	主力店 (38-45 元/㎡·月) 散铺 (210-242 元/㎡·月)	租金水平越高, 公允价值越高	不可观察
						资本化率	主力店 (租期内 6.50%、租期外 7.00%) 散铺 (租期内 7.25%、租期外 7.75%)	资本化率越高, 公允价值越低	不可观察
中山西路 888 号 1 幢新业中心主楼	851,410,000.00	办公	上海	45,859.87	市场比较法	可比案例价格	20,036.87-24,374.60 元/㎡	可比案例价格越高, 公允价值越高	不可观察
						修正系数	0.70-1.04	修正系数越高, 公允价值越高	不可观察

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 的持股比例 (%)	母公司对本公司的 表决权比例 (%)
京基集团	深圳市	兴办实业，自有物业租赁	10,000.00	19.97	19.97

①本公司的母公司情况的说明

京基集团注册资本为 10,000.00 万元，由陈华持股 90.00%，陈辉持股 10.00%。

截止 2025 年 12 月 31 日，京基集团持有本公司的 14,977.97 万股股票，占本公司总股本的比例为 19.97%。

②本公司最终控制方是陈华。

2、本公司的子公司情况

详见附注六、1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注五/注释 6、长期股权投资。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营企业名称	与本公司的关系
上海银河宾馆	合营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市京基房地产股份有限公司（以下简称“京基房地产”）	控股股东之子公司
京基百纳	控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基物业管理有限公司一百物业服务中心	控股股东之子公司
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	控股股东之子公司
京基集团有限公司大梅沙酒店	控股股东之分公司
深圳市京基智农食品有限公司	控股股东之孙公司
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	控股股东之子公司
深圳市京基智农酒店管理有限公司	控股股东之孙公司
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	控股股东之子公司
Sunrise Tongzhou Private Limited	控股子公司之少数股东
Sunrise Jianshe Private Limited	控股子公司之少数股东

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	物业管理费	495,847.22	497,996.28
深圳市京基物业管理有限公司	日常经营费	14,102.75	17,495.50
深圳市京基一百大厦酒店管理有限公司	日常经营费	198,743.93	52,865.59
深圳市粤菜王府餐饮管理有限公司	日常经营费	29,748.60	9,776.80
京基集团有限公司大梅沙酒店	日常经营费	225,959.00	673.10
上海银河宾馆	日常经营费	114,132.05	120,834.25
深圳市京基智农食品有限公司	日常经营费	---	4,320.00
京基百纳	能耗费等	9,035.85	8,400,031.88
深圳市京基海湾酒店管理有限公司	日常经营费	16,600.00	---
深圳市京基智农酒店管理有限公司	日常经营费	22,582.16	---
深圳市京基晶都酒店管理有限公司	日常经营费	12,054.00	---
合计		1,138,805.56	9,103,993.40

②提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
京基房地产	委托租赁服务	7,396,226.42	3,773,584.90
合计		7,396,226.42	3,773,584.90

(2) 关联受托管理

本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
京基百纳	深圳瑞和	京基百纳经营管理权	2021.9.30	至同业竞争解决之日	按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的 5%收取托管费（含税）	35,157.03

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方出租方名称	租赁资产种类	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
京基房地产	办公室租赁	3,271,954.32	3,271,954.32	249,887.02	180,202.26	---	6,116,129.31
合计		3,271,954.32	3,271,954.32	249,887.02	180,202.26	---	6,116,129.31

关联租赁情况说明：经公司第九届董事会 2024 年第八次临时会议审议通过，公司全资子公司深圳瑞和、深圳瑞成分别与京基房地产续签《房屋租赁合同》，承租深圳市深南东路 5016 号京基一百大厦 A 座 6901-01A 单元、6901-01E 单元作为办公场所，租赁房产建筑面积为 1,120.17 平方米，租赁期限为两年，租金为人民币 250 元/m²/月（建筑面积），月租金合

计为人民币 280,042.50 元。

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
京基集团	170,000,000.00	2020.9.17	2028.3.16	5%利率
	87,207,916.67	2022.7.15	2028.1.14	3.5%利率
拆出:				
上海银河宾馆	12,150,000.00	无固定期限	无固定期限	不计息

① 关联方拆入资金说明: 2026 年 1 月 28 日, 本公司 2026 年第一次临时股东会决议通过了《关于全资子公司向京基集团申请 1.7 亿元借款展期暨关联交易的议案》、《关于全资子公司向京基集团申请借款余额展期暨关联交易的议案》, 将上述两项借款期限自原合同借款到期日的次日起展期 24 个月。

截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司尚未归还京基集团借款利息 195.75 万元, 其中本年度确认应付利息 1,171.27 万元, 本期归还利息款 3,384.08 万元。

② 关联方拆出资金说明: 2025 年 9 月 16 日, 本公司 2025 年第四次临时股东大会决议通过了《关于对外提供财务资助暨关联交易的议案》, 为维持上海银河宾馆必要的日常刚性资产管理费用支出, 本公司控股子公司上海晟璞投资管理有限公司(以下简称“上海晟璞”)拟与上海银河宾馆签署借款协议, 按照持股比例在与上海银河宾馆其它股东同等条件下, 不定期同步对上海银河宾馆提供财务资助。公司 2025 年度拟按照股权比例向上海银河宾馆提供 100 万元财务资助, 财务资助期限为上海银河有偿还能力时或至上海银河项目转让时, 本次财务资助为无息借款, 资金用途主要为上海银河日常合理的各项运营费用支出。

截止 2025 年 12 月 31 日, 本公司向上海银河宾馆提供的财务资助累计为 1,215.00 万元。

(5) 关键管理人员报酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	9,230,961.81	11,704,021.17

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:				
京基百纳	37,266.45	745.33	2,248,033.18	44,960.66
合计	37,266.45	745.33	2,248,033.18	44,960.66
其他应收款:				
上海银河宾馆	12,150,000.00	182,250.00	11,150,000.00	167,250.00

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
京基房地产	560,085.00	11,201.70	560,085.00	11,201.70
深圳市京基物业管理有限公司京基一百物业服务中心	105,295.98	2,105.92	105,295.98	2,105.92
合计	12,815,380.98	195,557.62	11,815,380.98	180,557.62

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
应付账款:		
上海银河宾馆	38,467.59	33,169.75
京基百纳	---	2,012.95
合计	38,467.59	35,182.70
应付股利:		
Sunrise Tongzhou Private Limited	19,210,706.66	19,210,706.66
合计	19,210,706.66	19,210,706.66
其他应付款:		
Sunrise Jianshe Private Limited	3,593,158.78	3,593,158.78
京基集团	259,165,385.84	281,293,509.72
合计	262,758,544.62	284,886,668.50
一年内到期的非流动负债:		
京基房地产	2,303,957.84	3,022,067.30
合计	2,303,957.84	3,022,067.30
租赁负债:		
京基房地产	---	2,303,957.84
合计	---	2,303,957.84
长期应付款:		
京基百纳	56,854,424.06	52,359,503.66
合计	56,854,424.06	52,359,503.66

十、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

(1) 中熙商业广场租赁

本公司全资子公司百纳新业与沙头公司、骏升泰公司签署《租赁合同》及《租赁补充协议》，沙头公司、骏升泰公司一致同意将位于深圳市宝安区沙井街道办事处沙头村的商业广场项目的一至七层整栋（包括地下室和夹层）全部物业（以下简称租赁物业，又名“中熙商业广场”）以及依附于租赁物业的各种辅助设施的使用权利捆绑以现状整体出租给百纳新业。

用于大型综合商业项目（即“沙井京基百纳广场店”项目），租赁物业面积 176,295.5 平方米，租赁期限自 2024 年 8 月 1 日至 2033 年 11 月 30 日止，百纳新业按租赁合同约定支付租金，同时百纳新业承诺，在租赁合同期限届满后，同意再续租五年，即续租期间为自 2033 年 12 月 1 日起至 2038 年 11 月 30 日止，故含续租期间的租金总额为 109,614.30 万元，截止 2025 年 12 月 31 日，剩余租金总额为 101,105.11 万元。

（2）酒仙桥中路 24 号院 1 号楼包租协议

2012 年 8 月 24 日，本公司子公司北京上东与北京电控久益实业发展有限公司签订《酒仙桥中路 24 号院 1 号楼包租协议》，且本公司为该协议担保方，根据协议约定由北京上东承担北京市朝阳区酒仙桥中路 24 号院 1 号楼的租赁义务，该租赁项目物业建设总面积 18,052.14 平方米，其中地上面积 13,763.26 平方米，地下面积 4,288.88 平方米，三方协议约定租赁期自 2012 年 7 月 1 日至 2029 年 6 月 30 日，租赁期内租金总额共计为 17,550 万元，截止 2025 年 12 月 31 日，剩余租金总额为 3,600.00 万元。

截止 2025 年 12 月 31 日，根据已签订的不可撤销的经营性租赁合同，本公司未来最低应支付租金汇总详见附注五/注释 22、一年内到期的非流动负债、注释 25、租赁负债。

2、与关联企业投资相关的承诺事项

（1）同业竞争的承诺

2020 年 5 月 13 日，京基集团及其实际控制人在取得本公司的控制权后，为解决同业竞争问题，维护本公司的可持续发展、保护上市公司中小股东的合法利益，拟采取以下措施：1) 协议转让完成且京基集团直接或间接控制本公司期间，若京基集团控制的其他企业获得与本公司在商业管理与经营方面具有直接竞争关系的业务机会，相关业务机会将优先提供给本公司实施。2) 协议转让完成后，京基集团及其实际控制人将延续本公司未来业务的定位，未来业务将主要聚焦在京津沪地区不良、低效资产的收购、改造、提升和退出，在调整自身资产结构的同时，充分发挥公司对经营性物业的资产管理能力，通过轻资产模式实现股东回报和公司价值。3) 在商业管理与经营业务方面，京基集团及其实际控制人在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，本着有利于本公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，将采取以下措施解决同业竞争问题：①京基集团将在法律法规允许的范围内，自本公司的股份过户至京基集团名下之日起 12 个月内，适时启动与本公司之间的资产托管事项，并在 2 年内签署资产托管协议，将与本公司存在同业竞争或潜在同业竞争关系的资产托管给本公司管理与经营，同时确定定价公允的托管费用；②在京基集团与本公司签署资产托管协议前，京基百纳经营和管理的商业项目只局限在深圳市范围，以避免与本公司形成直接竞争关系；③在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，京基集团在 5 年内完成将与本公司存在同业竞争或潜在同业竞争关系的资产注入本公司，稳妥推进业务的整合以解决同业竞争问题。

本公司控股股东履行承诺进展情况如下：

1) 2021年8月26日，本公司召开第八届董事会第六次会议，会议审议通过了《关于全资子公司签署《经营托管协议》暨关联交易的议案》，公司全资子公司瑞和新业与京基集团及其全资子公司京基百纳签署《经营托管协议》(以下简称“托管协议”)，京基集团同意由京基百纳将其经营管理权委托瑞和新业行使。瑞和新业按托管期间经双方认可的审计机构审定后的京基百纳净利润的5%收取托管费(含税)，托管期限自托管协议生效后2021年9月30日起至同业竞争解决之日起止。上述事项经公司2021年9月14日召开的2021年第二次临时股东大会审议通过。

截止2025年12月31日，托管协议正常履行中。

2) “沙井京基百纳广场”项目原为京基百纳旗下运营的商业管理项目，自2024年8月起，公司全资子公司百纳新业接替京基百纳成为“沙井京基百纳广场”项目的承租人，负责“沙井京基百纳广场”项目的日常管理和运营。

截止2025年12月31日，项目正常运营中。

3) 公司分别于2025年4月25日、5月12日召开董事会和临时股东大会，会议审议通过了《关于控股股东延期履行同业竞争承诺事项的议案》。京基集团及实际控制人陈华先生将原承诺事项履行期限延长3年，不涉及对原承诺的撤销或豁免。本次承诺的延期履行，是基于目前市场情况及公司的经营情况所做出的变更，不会影响公司正常的生产经营。

截止2025年12月31日，项目正常运营中。

该承诺于京基集团直接或间接控制公司且公司保持上市地位期间持续有效。2026年1月29日，本公司控股股东和实际控制人变更为刘丹女士(详见附注十二(二))，自此，京基集团不再是本公司控股股东，陈华先生不再是本公司实际控制人，因此该同业竞争的承诺事项不再满足继续履行的条件，承诺终止。

(2) 装修补偿支付承诺事项

2024年7月31日，本公司召开第九届董事会2024年第七次临时会议，会议审议通过了《关于全资子公司拟签署重大经营合同的议案》及《关于全资子公司拟与关联方签署关联合同的议案》，自2024年8月起，公司全资子公司百纳新业承租沙井京基百纳广场，并对京基百纳承租期间发生的装修改造费用给予补偿，补偿装修款为9,700.00万元，约定三年内付清，本公司已按现值8,198.70万元反映列于长期应付款，截止2025年12月31日，该长期应付款的期末余额为5,685.44万元。参见附注五/注释26、长期应付款。

3、其他承诺事项

(1) 抵押资产情况

① 截止2025年12月31日，百纳新业借款余额51,200,000.00元，由本公司提供保证及本公司持有沈阳阳光44%股权提供质押，由深圳瑞和持有沈阳阳光56%股权提供质押，由

沈阳阳光提供保证，并以其拥有的沈阳阳光新生活广场项目作为抵押，由成都紫瑞以其拥有的建设路阳光新生活广场项目作为抵押，由百纳新业以货币资金提供质押并以其应收租户在转让日之前已产生的以及之后直至租赁合同履行期限届满之日止（包括租赁合同的续期期间）所享有的所有应收账款，及其所享有的全部债权及债权的从属权利进行保理融资。

② 截止 2025 年 12 月 31 日，成都紫瑞借款余额 57,000,000.00 元，由本公司提供保证及北京瑞丰持有成都紫瑞 55% 股权提供质押，由成都紫瑞以其拥有的建设路阳光新生活广场项目作为抵押，由成都紫瑞以货币资金提供质押并以其应收租户在转让日之前已产生的以及之后直至租赁合同履行期限届满之日止（包括租赁合同的续期期间）所享有的所有应收账款，及其所享有的全部债权及债权的从属权利进行保理融资。

③ 截止 2025 年 12 月 31 日，成都上东借款余额 231,199,412.95 元，由本公司和成都锦尚提供保证，由成都锦尚以其拥有的成都阳光新业中心项目及成都阳光新业大厦写字楼作为抵押并以其应收账款提供质押。

截止 2025 年 12 月 31 日，上述投资性房地产抵押价值共计为 1,431,610,000.00 元。

除存在上述承诺事项外，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

1、对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为本公司的客户采取银行按揭抵押贷款方式购买本公司开发的商品房时，根据银行发放个人购房抵押贷款的要求，本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性担保。该项担保责任在购房客户完成过户登记手续并且完成按揭行抵押入库手续后解除。

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

被担保单位名称	担保事项	期末余额	期初余额	期限
北京阳光上东项目购房客户	按揭贷款	---	43,213.33	自银行贷款发放至产权过户完毕
成都锦尚中心项目购房客户	按揭贷款	2,279,897.03	3,397,722.44	自银行贷款发放至产权过户完毕
合计		2,279,897.03	3,440,935.77	

除存在上述或有事项外，截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十一、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

（一）分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

本公司的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。

为满足各种业务不同的技术及市场战略需求，本公司对分部中的产品项目进行组合管理，以决定向其配置资源并评价其业绩。

于 2025 年度，本公司划分为 3 个报告分部，分别为：

- (1) 负责在北京地区主要为销售开发产品及租赁业务；
- (2) 负责成都地区主要为租赁业务及少量销售开发产品业务；
- (3) 其他地区及其他业务分部，主要包括商业运营管理、项目管理、投资咨询及商业策划咨询等业务单元。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。

资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

2、报告分部的财务信息

项目	期末余额/本期发生额					
	开发产品销售分部		物业租赁分部	商业运营及其他业务分部	分部间抵销	合计
	北京	成都				
一. 营业收入	4,563,809.59	72,235,801.92	199,401,849.10	92,510,608.69	27,174,204.26	341,537,865.04
二. 营业成本	1,976,403.51	111,152,287.94	88,374,278.53	55,464,964.96	16,668,754.64	240,299,180.30

(二) 关于控股股东协议转让股权暨控制权发生变更的说明

2025 年 11 月 13 日，京基集团与自然人刘丹女士签署了《股份转让协议》，京基集团以协议转让的方式将其持有的公司股份 74,991,331 股（占公司总股本 10%）转让给刘丹女士，本次股份转让的交易对价总额为 181,479,021.02 元。2025 年 12 月 3 日，京基集团与刘丹女士在中国证券登记结算有限责任公司办理完成股份过户登记手续，并于 2025 年 12 月 4 日取得中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》。

2026 年 1 月 14 日，京基集团与自然人刘丹女士签署了《股份转让协议》，京基集团以协议转让的方式将其持有的公司股份 149,779,669 股（占公司总股本 19.97%）转让给刘丹女士，本次股份转让的交易对价总额为 434,361,040.10 元。2026 年 1 月 26 日，上述股份协议转让事项已通过深圳证券交易所深证协（2026）第 20 号《深圳证券交易所上市公司股份协议转让确认书》审核确认，2026 年 1 月 29 日，京基集团与刘丹女士在中国证券登记结算有限责任公司办理完成股份过户登记手续，并于 2026 年 1 月 30 日取得中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》。

截止 2026 年 1 月 29 日，刘丹女士持有公司股份 224,771,000 股，占公司总股本的 29.97%，成为公司的控股股东和实际控制人。

(三) 截止 2025 年 12 月 31 日，本公司之控股股东京基集团累计质押所持有的本公司股份 149,779,669 股，占本公司总股本的 19.97%。2026 年 1 月 29 日，京基集团在结算公司办理了 149,779,669 股股份的解除质押登记手续。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收股利	842,850,645.11	842,850,645.11
其他应收款	1,436,177,849.67	1,439,547,476.67
合计	2,279,028,494.78	2,282,398,121.78

上表中其他应收款指扣除应收股利后的其他应收款。

(1) 应收股利

①应收股利情况

被投资单位	期末余额	上年年末余额
瑞阳嘉和	61,512,104.13	61,512,104.13
北京星泰	427,419,335.32	427,419,335.32
首创风度	354,762,900.00	354,762,900.00
小计	843,694,339.45	843,694,339.45
减：坏账准备	843,694.34	843,694.34
合计	842,850,645.11	842,850,645.11

②重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
瑞阳嘉和	61,512,104.13	3 年以上	未付	否
北京星泰	427,419,335.32	2 至 3 年	未付	否
首创风度	354,762,900.00	3 年以上	未付	否
合计	843,694,339.45			

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	843,694.34	---	---	843,694.34
上年年末应收股利账面余额在本期：	---	---	---	---
——转入第二阶段	---	---	---	---
——转入第三阶段	---	---	---	---
——转回第二阶段	---	---	---	---
——转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	843,694.34	---	---	843,694.34

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	270,000.00	16,199,458.47
1 至 2 年	12,556,458.47	66,222,115.79
2 至 3 年	66,222,115.79	204,930,000.00
3 年以上	1,359,066,890.88	1,154,136,890.88
小计	1,438,115,465.14	1,441,488,465.14
减：坏账准备	1,937,615.47	1,940,988.47
合计	1,436,177,849.67	1,439,547,476.67

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收合并范围内关联方往来款	1,437,615,465.14	1,440,988,465.14
应收其他单位往来款项	500,000.00	500,000.00
小计	1,438,115,465.14	1,441,488,465.14
减：坏账准备	1,937,615.47	1,940,988.47
合计	1,436,177,849.67	1,439,547,476.67

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	1,440,988.47	---	500,000.00	1,940,988.47
上年年末其他应收款账面余额在本期：	---	---	---	---
——转入第二阶段	---	---	---	---
——转入第三阶段	---	---	---	---
——转回第二阶段	---	---	---	---
——转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	---	---	---	---
本期转回	3,373.00	---	---	3,373.00
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	1,437,615.47	---	500,000.00	1,937,615.47

④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	1,940,988.47	---	3,373.00	---	1,937,615.47
合计	1,940,988.47	---	3,373.00	---	1,937,615.47

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
高华瑞丰	往来款	1,144,858,131.31	3年以上	79.61	1,144,858.13
瑞金阳光	往来款	204,930,000.00	3年以上	14.25	204,930.00
首创风度	往来款	53,900,000.00	2至3年	3.75	53,900.00
沈阳阳光	往来款	12,322,115.79	2至3年	0.85	12,322.12
深圳瑞基	往来款	12,826,458.47	2年以内	0.89	12,826.46
合计		1,428,836,705.57		99.35	1,428,836.71

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	212,022,089.10	34,652,787.94	177,369,301.16	212,022,089.10	850,000.00	211,172,089.10
合计	212,022,089.10	34,652,787.94	177,369,301.16	212,022,089.10	850,000.00	211,172,089.10

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
瑞阳嘉和	88,660,608.76	---	---	88,660,608.76	---	---
北京星泰	31,035,000.00	---	---	31,035,000.00	31,035,000.00	31,035,000.00
首创风度	1,100,000.00	---	---	1,100,000.00	535,787.94	535,787.94
北京艺力	2,232,000.00	---	---	2,232,000.00	2,232,000.00	2,232,000.00
瑞丰阳光	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
北京上东	850,000.00	---	---	850,000.00	---	850,000.00
沈阳阳光	78,144,480.34	---	---	78,144,480.34	---	---
合计	212,022,089.10	---	---	212,022,089.10	33,802,787.94	34,652,787.94

十四、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
1、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；	27,485.57	
2、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外；	436,470.06	
3、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益；	---	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	---	
5、委托他人投资或管理资产的损益；	---	
6、对外委托贷款取得的损益；	---	
7、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失；	---	

项目	金额	说明
8、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回;	40,000.00	
9、企业取得子公司、联营企业和合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
10、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益;	---	
11、非货币性资产交换损益;	---	
12、债务重组损益;	---	
13、企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等;	---	
14、因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响;	---	
15、因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费;	---	
16、对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益;	---	
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益;	---	
18、交易价格显失公允的交易产生的收益;	---	
19、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益;	---	
20、受托经营取得的托管费收入;	35,157.03	
21、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	2,369,404.34	
22、其他符合非经常性损益定义的损益项目	4,749,382.32	
扣除所得税前非经常性损益合计	7,657,899.32	
减：所得税影响金额	28,168.82	
扣除所得税后非经常性损益合计	7,629,730.50	
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	513,998.40	
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	7,115,732.10	

注：（1）根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益（2023）修订》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用者对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

（2）本公司采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 -9,907.82万元(2024年度: -10,880.41万元)(附注五/注释38、公允价值变动收益)，未作为非经常性损益列示。

本公司管理层认为，投资性房地产的运营管理是本公司的主营业务，本公司致力于投资性房地产的运营和管理，提升其价值，获取资本利得。所持有投资性房地产的公允价值变动属于公司主营业务的经营结果，体现了公司管理层的经营业绩，属于持续发生的事项，因此，本公司将由此产生的公允价值变动损益作为经常性损益-9,907.82万元列示，并将在以后年度一贯应用。

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-9.9149	-0.2910	-0.2910
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-10.2382	-0.3005	-0.3005

阳光新业地产股份有限公司

2026年2月10日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：