

光大嘉宝股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

光大嘉宝股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-7
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-121

审计报告

信会师报字[2026]第 ZA11829 号

光大嘉宝股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了光大嘉宝股份有限公司（以下简称光大嘉宝）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、合并及母公司所有者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，公允反映了光大嘉宝 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于光大嘉宝，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 商誉减值</p> <p>如合并财务报表附注五、(十七)所示，截至 2025 年 12 月 31 日，光大嘉宝公司合并财务报表中商誉的账面价值为 508,003,022.50 元，商誉减值准备金额为 752,906,720.06 元。</p> <p>根据企业会计准则的规定，公司管理层至少应当在每年年度终了对商誉进行减值测试，以确定是否需计提商誉减值准备。当商誉所在资产组或资产组组合出现特定减值迹象时，公司应及时进行商誉减值测试，并恰当考虑该减值迹象的影响。公司管理层通过比较商誉所在资产组或资产组组合的可收回金额与该资产组或资产组组合及商誉的账面价值，对商誉进行减值测试。预测可收回金额涉及对资产组未来现金流量现值的预测，管理层在预测中需要做出重大判断和假设，特别是对于未来期间的销售增长率、毛利率、费用率、折现率等。由于商誉金额重大，减值测试过程较为复杂，同时涉及公司管理层的重大判断，因此，我们将商誉减值识别为关键审计事项。</p>	<p>审计应对：</p> <p>(1) 了解和评价管理层与商誉减值相关的关键内部控制的设计和运行；</p> <p>(2) 获取并复核管理层编制的商誉所在资产组或资产组组合可收回金额的计算表，比较商誉所在资产组或资产组组合的账面价值与其可收回金额的差异，复核未来现金流量净现值以及商誉减值金额的计算是否正确；</p> <p>(3) 复核公司管理层对商誉所在资产组或资产组组合的划分是否合理，是否将商誉账面价值在资产组或资产组组合之间恰当分摊；</p> <p>(4) 复核公司确定的商誉减值测试方法和模型是否恰当；</p> <p>(5) 复核公司进行商誉减值测试所依据的基础数据是否准确、所选取的关键参数（包括营业收入、毛利率、费用率、折现率等）是否恰当，评价所采取的关键假设、所作出的重大估计和判断、所选取的价值类型是否合理，分析减值测试方法与价值类型是否匹配；</p> <p>(6) 将相关资产组或资产组组合本年度实际数据与以前年度预测数据进行对比，以评价管理层对现金流量预测的可靠性及是否可能存在管理层偏向的迹象；</p> <p>(7) 利用管理层聘请专家的工作，评估公司管理层的减值测试方法和使用的折现率的合理性；</p> <p>(8) 复核公司对商誉减值损失的分摊是否合理，是否恰当考虑了归属于少数股东商誉的影响；</p> <p>(9) 关注期后事项对商誉减值测试结论的影响；</p> <p>(10) 根据商誉减值测试结果，复核和评价商誉的列报和披露是否准确和恰当。</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(二) 收入确认</p> <p>如财务报表附注五、(四十一)所述,光大嘉宝公司合并财务报表营业收入为 1,241,813,099.20 元,主要为房地产业务收入(包括住宅房地产开发业务和商业房地产业务)、不动产资产管理业务收入。</p> <p>对于住宅房地产开发业务收入,公司以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明,在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。商业房地产业务主要为商业房地产的销售和租赁业务。对于不动产资产管理业务收入,公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费,按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。</p> <p>由于收入确认对财务报表整体的重要性,管理层在收入确认时运用了重大的会计判断,因此我们将收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>审计应对:</p> <p>(1) 我们向管理层、治理层进行询问,评价管理层诚信及舞弊风险;</p> <p>(2) 我们通过审阅销售合同与管理层的访谈,了解和评估了光大嘉宝公司的收入确认政策;</p> <p>(3) 我们了解并测试了与房产销售收入、房产租赁收入、管理费收入相关的内部控制程序,评估并测试与收入确认相关的关键内部控制,复核相关会计政策是否正确且一贯运用,确定其可依赖;</p> <p>(4) 检查房产销售合同条款,以评价有关房地产开发项目的销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;针对本年结转的房产销售收入,选取样本,检查销售合同、收款记录、交房验收相关文件等证明交付的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否按照公司的收入确认政策确认;</p> <p>(5) 结合房地产类型对租赁收入、出租率及租金单价差异情况执行分析,判断本期各类房产的租赁收入金额是否存在异常,并从租赁收入的会计记录中选取样本,查看该笔租赁收入对应的合同,根据合同条款对租赁收入进行重新计算并与会计记录进行比较,评价相关房产租赁收入的确认是否符合企业会计准则的规定,并检查样本的租金收款凭证及发票等支持性文件;</p> <p>(6) 检查资产管理合同条款,复核服务协议约定的合同金额以及收取服务费的方法,复核资产管理费计算表,并与会计纪录进行比较,评价相关资产管理业务收入的确认是否符合企业会计准则的规定;</p> <p>(7) 结合应收账款函证程序,并抽查收入确认的相关单据,检查已确认的收入真实性;</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
	<p>(8) 针对可能出现的完整性风险，我们实施了具有针对性的审计程序，包括但不限于：在增加收入完整性测试样本的基础上，针对资产负债表日前后确认的销售收入执行截止性测试，核对开发产品客户签收单或客户服务确认结算单等相关时间节点，以评估房产销售收入、不动产资产管理收入以及房产租赁收入是否在恰当的期间确认，是否存在截止问题。</p>
<p>(三) 应收款项减值</p> <p>截止到 2025 年 12 月 31 日，如财务报表附注五、(四)、附注五、(六) 所述，光大嘉宝公司合并财务报表中应收账款、其他应收款（以下合称为“应收款项”）的原值合计为 1,716,929,796.01 元，坏账准备合计为 917,267,053.51 元，账面价值为 799,662,742.50 元，应收款项原值占资产总额比例为 8.60%。</p> <p>对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，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，通过整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。</p> <p>对于其他应收款，公司在每个资产负债表日评估相关应收款项的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照附注三、(十) 6 分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动。</p>	<p>审计应对：</p> <p>(1) 了解、评估并测试公司相关应收款项计提坏账准备的流程以及管理层关键内部控制；</p> <p>(2) 通过查阅销售合同、相关房屋交接单、资产管理费计算表、回款情况及与管理层沟通等程序了解和评价管理层对应收款项坏账准备计提的会计估计是否合理；</p> <p>(3) 获取管理层评估应收账款是否发生减值以及确认预期损失率所依据的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期坏账准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价应收账款坏账准备计提的充分性；</p> <p>(4) 获取管理层评估其他应收款信用风险自初始确认后是否已显著增加的数据及相关资料，评价其恰当性和合理性；通过比较前期损失准备计提数与实际发生数，并结合对期后回款的检查，评价其他应收款坏账准备计提的充分性；</p> <p>(5) 抽样检查应收款项损失准备评估所依据资料的相关性和准确性，对重要应收款项与管理层讨论其可收回性，并执行独立函证程序；</p> <p>(6) 检查与应收款项减值相关的信息是否已在财务</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
由于应收款项对财务报表整体的重要性，且管理层在确定应收款项减值时作出了重大的会计估计和判断，我们将应收款项的减值确定为关键审计事项。	报告中作出恰当列报和披露。

四、 其他信息

光大嘉宝管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括光大嘉宝 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，管理层负责评估光大嘉宝的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督光大嘉宝的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对光大嘉宝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光大嘉宝不能持续经营。

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

（六）就光大嘉宝中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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。

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)

中国注册会计师：

中国·上海


二〇二六年四月二十一日




光大嘉宝股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	1,572,563,682.14	2,080,414,695.77
交易性金融资产	(二)	391,423,157.86	25,032,728.06
衍生金融资产			
应收票据	(三)	3,000,000.00	5,000,000.00
应收账款	(四)	439,024,529.27	424,471,122.51
应收款项融资			
预付款项	(五)	4,529,382.04	3,779,495.49
其他应收款	(六)	360,638,213.23	547,642,961.25
其中: 应收利息			
应收股利			
存货	(七)	960,845,955.87	1,166,531,458.65
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	68,716,853.50	75,007,871.20
流动资产合计		3,800,741,773.91	4,327,880,332.93
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	(九)	2,488,850,487.04	3,460,547,010.07
其他权益工具投资	(十)	148,104,100.00	146,143,100.00
其他非流动金融资产	(十一)	12,056,712.88	26,675,170.64
投资性房地产	(十二)	12,475,160,100.72	12,877,620,466.67
固定资产	(十三)	121,141,928.06	127,382,550.83
在建工程	(十四)	118,625,875.88	470,487.85
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十五)	29,481,068.31	48,681,938.42
无形资产	(十六)	11,942,966.11	11,724,671.82
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	(十七)	508,003,022.50	689,640,042.73
长期待摊费用	(十八)	24,087,089.00	26,569,079.35
递延所得税资产	(十九)	232,833,575.96	201,486,574.94
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,170,286,926.46	17,616,941,093.32
资产总计		19,971,028,700.37	21,944,821,426.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



光大嘉宝股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	（二十一）		396,417,450.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	（二十二）		6,556,626.63
应付账款	（二十三）	145,924,475.35	344,142,746.25
预收款项	（二十四）	122,594,922.32	122,033,343.85
合同负债	（二十五）	117,095,814.29	166,336,330.07
应付职工薪酬	（二十六）	166,504,063.30	164,100,097.99
应交税费	（二十七）	363,202,442.74	361,532,537.65
其他应付款	（二十八）	3,604,114,118.26	2,547,164,889.71
其中：应付利息			
应付股利		15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十九）	1,352,966,028.38	1,849,629,625.39
其他流动负债	（三十）	104,835,743.48	394,400,055.20
流动负债合计		5,977,237,608.12	6,352,313,702.74
非流动负债：			
长期借款	（三十一）	7,985,829,557.37	8,106,694,924.37
应付债券	（三十二）	214,200,000.00	217,800,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	（三十三）	25,852,499.79	32,483,488.98
长期应付款	（三十四）	100,119,382.60	48,603,191.80
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	（十九）	1,138,056,833.15	1,232,166,205.21
其他非流动负债	（三十五）	983,254,014.88	990,759,150.11
非流动负债合计		10,447,312,287.79	10,628,506,960.47
负债合计		16,424,549,895.91	16,980,820,663.21
所有者权益（或股东权益）：			
股本	（三十六）	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（三十七）	1,417,441,120.60	1,417,441,120.60
减：库存股			
其他综合收益	（三十八）	29,690,051.73	25,164,065.84
专项储备			
盈余公积	（三十九）	305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润	（四十）	-1,141,830,812.31	247,405,844.71
归属于公司所有者权益合计		2,110,556,048.22	3,495,266,719.35
少数股东权益		1,435,922,756.24	1,468,734,043.69
所有者权益合计		3,546,478,804.46	4,964,000,763.04
负债和所有者权益总计		19,971,028,700.37	21,944,821,426.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

苏扬

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



光大嘉宝股份有限公司
母公司资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		45,012,493.81	193,926,319.18
交易性金融资产		1,141,300.00	1,141,300.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	5,523,829.38	2,170,755.00
应收款项融资			
预付款项		8,000.00	
其他应收款	(二)	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		181,531.13	176,595.15
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,733,122,498.02	3,146,827,918.79
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	(三)	4,124,212,534.36	4,838,438,834.41
其他权益工具投资		147,104,100.00	145,143,100.00
其他非流动金融资产		1,217,987,548.98	1,647,020,215.41
投资性房地产		62,661,151.79	67,368,789.53
固定资产		590,812.32	778,001.70
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		27,514,247.21	38,847,832.84
无形资产			
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用		214,926.43	1,437,750.23
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,580,285,321.09	6,739,034,524.12
资产总计		8,313,407,819.11	9,885,862,442.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



光大嘉宝股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			396,417,450.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		1,034,726.91	4,449,579.97
合同负债			
应付职工薪酬		29,169,585.38	29,229,009.55
应交税费		6,528,067.53	26,491,879.43
其他应付款		3,757,253,179.74	3,168,064,306.30
其中：应付利息			
应付股利		15,935,739.20	15,935,739.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,656,150,476.40	2,601,304,515.87
其他流动负债			
流动负债合计		5,450,136,035.96	6,225,956,741.12
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		360,200,000.00	363,800,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		25,852,499.79	32,483,488.98
长期应付款		100,119,382.60	48,603,191.80
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		10,896,343.71	10,406,093.71
其他非流动负债			
非流动负债合计		497,068,226.10	455,292,774.49
负债合计		5,947,204,262.06	6,681,249,515.61
所有者权益：			
股本		1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,459,919,296.64	1,459,919,296.64
减：库存股			
其他综合收益		31,474,402.76	30,003,652.76
专项储备			
盈余公积		305,570,286.20	305,570,286.20
未分配利润		-930,445,830.55	-90,565,710.30
所有者权益合计		2,366,203,557.05	3,204,612,927.30
负债和所有者权益总计		8,313,407,819.11	9,885,862,442.91

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：




主管会计工作负责人：




会计机构负责人：






光大嘉宝股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四十一)	1,241,813,099.20	1,817,734,805.35
减: 营业成本	(四十一)	653,749,586.54	1,128,630,840.83
税金及附加	(四十二)	136,250,168.99	109,528,562.94
销售费用	(四十三)	53,099,817.49	47,035,845.77
管理费用	(四十四)	237,866,721.72	250,225,419.01
研发费用			
财务费用	(四十五)	447,557,811.54	502,954,887.33
其中: 利息费用		480,479,085.38	528,575,711.37
利息收入		41,292,281.50	40,261,138.66
加: 其他收益	(四十六)	6,921,313.66	3,615,839.13
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十七)	-804,503,363.99	-932,028,791.01
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-819,582,832.00	-916,084,894.44
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)	(四十八)	-12,317,284.49	-27,447,399.42
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十九)	-241,832,854.95	-340,653,267.21
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(五十)	-208,318,021.80	-18,239,197.04
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(五十一)	-167,351.48	301,833.59
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,546,928,570.13	-1,535,091,732.49
加: 营业外收入	(五十二)	114,948,487.67	174,754,783.43
减: 营业外支出	(五十三)	921,124.08	621,807.11
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-1,432,901,206.54	-1,360,958,756.17
减: 所得税费用	(五十四)	-38,265,559.70	51,060,854.62
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,394,635,646.84	-1,412,019,610.79
(一) 按经营持续性分类:			
1. 持续经营净利润		-1,394,635,646.84	-1,412,019,610.79
2. 终止经营净利润			
(二) 按所有权归属分类:			
1. 归属于公司所有者的净利润		-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
2. 少数股东损益		-3,583,128.16	-17,680,726.09
五、其他综合收益的税后净额		11,013,688.27	17,392,924.96
归属于公司所有者的其他综合收益税后净额		6,341,847.55	16,712,784.72
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		7,111,611.66	15,999,940.58
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		7,111,611.66	15,999,940.58
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-769,764.11	712,844.14
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			222,695.30
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金			
额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		-769,764.11	490,148.84
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益税后净额		4,671,840.72	680,140.24
六、综合收益总额		-1,383,621,958.57	-1,394,626,685.83
归属于公司所有者的综合收益总额		-1,384,710,671.13	-1,377,626,099.98
归属于少数股东的综合收益总额		1,088,712.56	-17,000,585.85
七、每股收益: (基于归属于公司普通股股东合并净利润)			
(一) 基本每股收益(元/股)	(五十五)	-0.93	-0.93
(二) 稀释每股收益(元/股)	(五十五)	-0.93	-0.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:


苏勃

主管会计工作负责人:


金红

会计机构负责人:


程斌



光大嘉宝股份有限公司
 母公司利润表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	26,268,944.83	48,183,745.50
减: 营业成本	(四)	14,066,858.94	14,523,579.09
税金及附加		5,300,151.87	5,108,307.27
销售费用			
管理费用		35,103,081.37	42,660,939.72
研发费用			
财务费用		126,507,719.30	139,867,246.61
其中: 利息费用		253,480,540.15	267,206,447.06
利息收入		126,988,578.61	127,435,693.21
加: 其他收益		74,421.31	53,956.95
投资收益 (损失以“-”号填列)	(五)	262,631,343.58	2,555,564,754.53
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		5,165,269.98	10,915,646.22
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)	(六)	-412,118,726.24	-895,971,514.40
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		-401,963,625.10	-328,879,716.98
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-134,367,424.11	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			269,092.00
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-840,452,877.21	1,177,060,244.91
加: 营业外收入		773,256.96	158,140,636.58
减: 营业外支出		200,500.00	303,454.48
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-839,880,120.25	1,334,897,427.01
减: 所得税费用			34,733,147.87
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-839,880,120.25	1,300,164,279.14
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-839,880,120.25	1,300,164,279.14
(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		1,470,750.00	16,012,575.00
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		1,470,750.00	16,012,575.00
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		1,470,750.00	16,012,575.00
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-838,409,370.25	1,316,176,854.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:




主管会计工作负责人:




会计机构负责人:






光大嘉宝股份有限公司
合并现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	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		1,184,488,388.32	1,612,078,762.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五十六)	581,229,235.05	356,638,994.48
经营活动现金流入小计		1,765,717,623.37	1,968,717,756.76
购买商品、接受劳务支付的现金		378,306,048.69	641,231,391.59
支付给职工以及为职工支付的现金		225,163,749.27	244,291,054.86
支付的各项税费		303,514,195.04	340,024,049.41
支付其他与经营活动有关的现金	(五十六)	574,384,419.28	310,583,904.98
经营活动现金流出小计		1,481,368,412.28	1,536,130,400.84
经营活动产生的现金流量净额		284,349,211.09	432,587,355.92
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		237,545,441.50	74,229,433.26
取得投资收益收到的现金		113,514,069.37	68,718,365.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		112,088,629.44	25,789,575.31
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		463,148,140.31	168,737,374.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,385,019.44	115,914,545.82
投资支付的现金		743,950,000.00	22,393,716.44
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		762,335,019.44	138,308,262.26
投资活动产生的现金流量净额		-299,186,879.13	30,429,112.09
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		1,539,298,661.66	2,650,997,434.26
发行债券收到的现金		1,053,000,000.00	621,772,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,592,298,661.66	3,272,769,634.26
偿还债务支付的现金		2,552,619,015.56	3,487,040,984.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		486,161,473.18	634,629,134.26
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		33,900,000.00	70,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十六)	19,558,066.86	97,319,595.44
筹资活动现金流出小计		3,058,338,555.60	4,218,989,714.10
筹资活动产生的现金流量净额		-466,039,893.94	-946,220,079.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-865,014.58	131,509.94
五、现金及现金等价物净增加额		-481,742,576.56	-483,072,101.89
加: 期初现金及现金等价物余额		2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
六、期末现金及现金等价物余额		1,556,264,032.94	2,038,006,609.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



光大嘉宝股份有限公司
母公司现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十五	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		29,254,216.68	44,100,931.45
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		234,236,194.46	839,578,820.18
经营活动现金流入小计		263,490,411.14	883,679,751.63
购买商品、接受劳务支付的现金		1,773,564.08	2,954,230.05
支付给职工以及为职工支付的现金		23,199,295.23	25,971,296.79
支付的各项税费		34,150,567.99	17,894,485.35
支付其他与经营活动有关的现金		258,705,118.30	545,734,432.35
经营活动现金流出小计		317,828,545.60	592,554,444.54
经营活动产生的现金流量净额		-54,338,134.46	291,125,307.09
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		191,486,682.32	22,388,403.04
取得投资收益收到的现金		101,206,798.50	52,703,469.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		51,516,190.80	25,418,359.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		344,209,671.62	100,510,232.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		170,223.26	393,112.32
投资支付的现金		361,950,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		362,120,223.26	10,393,112.32
投资活动产生的现金流量净额		-17,910,551.64	90,117,119.97
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		1,880,000,000.00	1,042,000,000.00
发行债券收到的现金		670,000,000.00	1,640,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,550,000,000.00	2,682,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,392,600,000.00	2,669,180,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		223,276,234.41	232,695,005.75
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		10,788,904.86	13,097,142.96
筹资活动现金流出小计		2,626,665,139.27	2,914,972,148.71
筹资活动产生的现金流量净额		-76,665,139.27	-232,972,148.71
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		-148,913,825.37	148,270,278.35
加: 期初现金及现金等价物余额		193,926,319.18	45,656,040.83
六、期末现金及现金等价物余额		45,012,493.81	193,926,319.18

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:




主管会计工作负责人:




会计机构负责人:








光大嘉宝股份有限公司
合并股东权益变动表
2025 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计		
	股本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	小计
	优先股	永续债	其他	其他权益工具										
一、上年年末余额	1,499,685,402.00			1,417,441,120.60		25,164,065.84		305,570,286.20			247,405,844.71	3,495,266,719.15	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
三、本年年初余额	1,499,685,402.00			1,417,441,120.60		25,164,065.84		305,570,286.20			247,405,844.71	3,495,266,719.15	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						4,525,985.89					-1,389,216,657.02	-1,384,710,671.13	-32,811,287.45	-1,417,521,958.58
（一）综合收益总额						6,341,847.55					-1,391,052,518.68	-1,384,710,671.13	1,088,712.55	-1,383,621,958.58
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转											1,815,861.66			
1. 资本公积转增资本（或股本）						-1,815,861.66								
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益						-1,815,861.66					1,815,861.66			
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	1,499,685,402.00			1,417,441,120.60		29,690,051.73		305,570,286.20			-1,141,830,812.31	2,110,556,048.22	1,435,922,756.24	3,546,478,804.46

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



光大嘉宝股份有限公司
合并股东权益变动表 (续)
2025 年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额											
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00		1,417,448,712.82		8,451,281.12		305,570,286.20		1,790,867,919.12	5,022,023,601.26	1,590,447,971.32	6,612,971,572.58
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他									-149,123,189.71	-149,123,189.71	36,293,952.68	-112,829,237.03
二、本年年初余额	1,499,685,402.00		1,417,448,712.82		8,451,281.12		305,570,286.20		1,641,744,729.41	4,872,900,411.55	1,627,241,924.00	6,500,142,335.55
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-7,592.22		16,712,784.72				-1,394,338,884.70	-1,377,633,692.20	-158,507,880.31	-1,536,141,572.51
(一) 综合收益总额					16,712,784.72				-1,394,338,884.70	-1,377,626,099.98	-17,000,585.85	-1,394,626,685.83
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者 (或股东) 的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本 (或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,499,685,402.00		1,417,441,120.60		25,164,065.84		305,570,286.20		247,405,844.71	3,495,266,719.35	1,468,734,043.69	4,964,000,763.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:


 




光大嘉宝股份有限公司
母公司股东权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

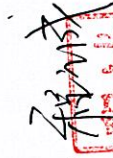
项目	本期金额										
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		30,003,652.76		305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		30,003,652.76		305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							1,470,750.00			-839,880,120.25	-838,409,370.25
(一) 综合收益总额							1,470,750.00			-839,880,120.25	-838,409,370.25
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		31,474,402.76		305,570,286.20	-930,445,830.55	2,366,203,557.05

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 



主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



光大嘉宝股份有限公司
母公司股东权益变动表 (续)
2025 年度



除特别注明外, 金额单位均为人民币元

项目	上期金额				资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		13,991,077.76		305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		13,991,077.76		305,570,286.20	-1,390,729,989.44	1,888,436,073.16
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							16,012,575.00			1,300,164,279.14	1,316,176,854.14
(一) 综合收益总额							16,012,575.00			1,300,164,279.14	1,316,176,854.14
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本 (或股本)											
2. 盈余公积转增资本 (或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	1,499,685,402.00				1,459,919,296.64		30,003,652.76		305,570,286.20	-90,565,710.30	3,204,612,927.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



光大嘉宝股份有限公司 二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

光大嘉宝股份有限公司（以下简称本公司）曾用名上海嘉宝实业股份有限公司、上海嘉宝实业（集团）股份有限公司。1992年4月28日经上海市经济委员会以沪经企[1992]275号文批准，将原上海嘉宝照明电器公司改组为上海嘉宝实业股份有限公司。1992年5月，经中国人民银行上海市分行金融管理处[1992]沪人金股字第14号文批准，在境内公开发行A股股票，并于1992年12月3日在上海证券交易所上市，股票代码：A股600622。本公司现企业法人营业执照注册号为310000000031246，统一社会信用代码为913100001336360028；

2006年1月5日，本公司公布股权分置改革方案，并于2006年2月10日经本公司相关股东会议审议通过了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司股权分置改革方案》，股权分置改革方案的主要内容为：本公司股权分置方案实施股权登记日在册的流通股股东每持有10股流通股获送2.5股股票。本公司于2006年2月22日公告了《股权分置改革方案实施公告》，2006年2月27公司股票复牌交易。

截止2025年12月31日，本公司注册资本为1,499,685,402.00元，累计发行股本总数1,499,685,402.00股，全部为无限售条件股份。公司注册地：上海市嘉定区清河路55号，总部办公地为上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉定新城大厦14F，经营范围为：房地产开发经营，自有房屋租赁，投资管理，资产管理，投资咨询，实业投资，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，企业管理，企业管理咨询，照明设备的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

本公司的母公司为宜兴光控投资有限公司，控制公司联合持股主体上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

本财务报表业经公司董事会于2026年4月21日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至2025年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

序号	子公司名称
1	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司
2	上海奇伊投资管理咨询有限公司
3	光控嘉宝（香港）有限公司
4	上海嘉宝神马房地产有限公司
5	上海锦博置业有限公司
6	昆山嘉宝网尚置业有限公司
7	上海嘉宝锦熙置业有限公司
8	上海盛创科技园发展有限公司
9	上海嘉宝新菊房地产有限公司
10	上海嘉宏房地产有限责任公司
11	上海嘉宝物业服务有限公司
12	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司
13	上海宝菊房地产开发有限公司
14	上海嘉定颐和电机电脑有限公司
15	上海嘉定颐和苗木有限公司
16	上海嘉宝联友房地产有限公司
17	上海联鹏置业有限公司
18	上海联友置业有限公司
19	云梦泽 5 号债券投资单一资金信托计划
20	银万永乐债券 8 号私募证券投资基金
21	上海嘉宝劳动服务有限公司
22	光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司
23	光控安石（北京）投资管理有限公司
24	安石筑信（上海）建设管理有限公司
25	EBA（Hong Kong） Asset Management Limited
26	EBA Investments Real Estate Partners
27	EBA Prosperous Investment Centre LLC
28	EBA Holdings (Cayman) Limited
29	EBA Overseas Investments NO.1 Limited
30	珠海安石宜涵投资中心（有限合伙）
31	珠海安石宜茂投资中心（有限合伙）
32	光大安石（北京）资产管理有限公司

序号	子公司名称
33	光控安石物业管理（上海）有限公司
34	光控安石（上海）商业管理有限公司
35	重庆市美家德实业发展有限公司
36	上海光融贸易有限公司
37	上海安融贸易中心（有限合伙）
38	珠海安石宜奈投资中心（有限合伙）
39	光控安石（珠海）咨询管理有限公司
40	光控安石上海一号私募投资基金
41	上海安功投资有限公司
42	瑞诗房地产开发（上海）有限公司
43	上海光野投资中心（有限合伙）
44	上海安赞投资有限公司
45	上海泰琳实业有限公司
46	上海光翼商业管理有限公司
47	上海嘉宝安石置业有限公司
48	上海雷泰投资中心（有限合伙）
49	重庆光控新业实业发展有限公司
50	重庆光控兴渝置业有限公司
51	重庆朝天骏博商业管理有限公司
52	重庆大融汇酒店管理有限公司

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

（二）持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中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，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得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。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的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。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

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

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体,按照统一的会计政策编制合并财务报表,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的,全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表,同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的

股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

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；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。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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,调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营,是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目:

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,详见本附注“三、(十四)长期股权投资”。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除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外,均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用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。

处置境外经营时,将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综

合收益的金融资产不可撤销地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。

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以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变

动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(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（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 所转移金融资产的账面价值；
- (2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃

市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，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的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评

估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计

入其他综合收益的金融资产(债务工具),在其他综合收益中确认其损失准备,并将减值损失或利得计入当期损益,且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值,则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外,本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合,在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下:

项目	确定依据
应收票据组合 1	信用风险较小的银行承兑的银行承兑汇票
应收票据组合 2	其他银行承兑的银行承兑汇票和商业承兑汇票
应收账款组合 1	应收合并范围内关联方款项组合
应收账款组合 2	账龄组合
应收账款组合 3	其他应收款项组合
其他应收款组合 1	应收代垫款,如员工保险金等
其他应收款组合 2	应收押金和保证金
其他应收款组合 3	关联方往来款
其他应收款组合 4	其他非关联方往来款

各组合预期信用损失率

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,通过整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,直接减记该金融资产的账面余额。

(十一) 存货

1、 存货的分类和成本

存货包括原材料、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料和消耗性生物资产等,按成本与可变现净值孰低列示。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算,产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值

易耗品和包装物等。

3、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用五五摊销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）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，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(十四) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活

动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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,对于取得被投资单位控制权之前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按比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;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,确认为金融资产,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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,属于一揽子交易的,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得长期股权投资账面价值之间的差额,在个别财务报表中,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。不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。

(十五) 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(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

与投资性房地产有关的后续支出,在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时,计入投资性房地产成本;否则,于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
建筑物	20-40年	4.00-10.00	2.25-4.80
土地使用权	按土地使用权剩余年限	-	-

(十六) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20	4.00	4.80
通用设备	直线法	10	4.00	9.60
运输工具	直线法	5	4.00	19.20
房屋装修费	直线法	3	4.00	32.00
办公及其他设备	直线法	5	4.00	19.20

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

(十七) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。本公司在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	转为固定资产的标准和时点
房屋及建筑物	满足建筑完工验收标准
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准

(十八) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间,指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间,借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

(1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

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、且中断时间连续超过3个月的,则借款费用暂停资本化;该项中断如是所购建或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必要的程序,则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款,以专门借款当期实际发生的借款费用,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,来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款,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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十九) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	50年	直线法	0%	土地可供使用的时间
软件	3-5年	直线法	0%	使用寿命

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(二十) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

(二十二) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十三) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

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

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益: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;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十五) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所

授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

2、 以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是等待期结束后），本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负

债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- （1）存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
 - （2）包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
 - （3）包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
 - （4）存在间接地形成合同义务的合同条款；
 - （5）发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。
- 不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价

格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）房地产销售收入：

对于房地产开发产品的销售收入，以取得《交付使用许可证》、签订不可逆转的销售合同、售房款收妥、成本能够可靠计量并取得物业管理单位房屋接管验收证明，在同时符合上述标准的次月确认营业收入的实现。

（2）资产管理及咨询服务收入：

对于资产管理及咨询服务收入，公司根据服务协议约定的服务金额和计算方法收取服务费，按权责发生制原则确认服务费收入。收费基数为实际存续的实缴规模或管理的不动产投资规模。

（二十八）合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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，本公司对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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但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。

(二十九) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：补助企业相关资产的购建；
本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：补偿企业相关费用支出或损失；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：将政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣

暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(三十一) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复

至租赁条款约定状态预计将发生的成本,但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;否则,租赁资产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。

本公司按照本附注“三、(二十)长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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租赁负债。租赁负债按照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:

- 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;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司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,但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,并计入当期损益或相关资产成本。

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或相关资产成本。

在租赁期开始日后,发生下列情形的,本公司重新计量租赁负债,并调整相应的使用权资产,若使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将差额计入当期损益:

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化,或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的,本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债;
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动,本公司按照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。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

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

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

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

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将

其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(十)金融工具”进行会计处理。

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。

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

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本公司按照本附注“三、(十)金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十七)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后,使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、(三十一)租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时,公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为承租人继续确认被转让资产,同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(三十二) 分部报告

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。

(三十三) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	期末余额前 5 名
本期重要的应收款项核销	期末余额前 5 名
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	期末余额前 5 名
重要的在建工程项目	期末单项在建工程明细余额前 5 名
账龄超过 1 年的重要合同负债	期末余额前 5 名
重要的合营企业和联营企业	长期股权投资账面价值占集团净资产 10%以上

(三十四) 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额,

或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

(三十五) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答，明确规定，根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33 号)的要求，企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的，应当对财务报表可比期间信息进行调整。

本公司自 2025 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 重要会计估计变更

本报告期内公司的重要会计估计未发生变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	5%、6%、9%、11%、13%
土地增值税(注 1)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
企业所得税(注 2)	应纳税所得额	25%、20%、16.5%

注 1：公司及子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注 2：公司及子公司企业所得税税率政策披露情况说明：

（1）根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，“三、对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。” 本公司符合小型微利企业条件的子公司，本期企业所得税实际征收率为 5%。

（2）根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，“二、自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。四、增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户已依法享受资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税、教育费附加、地方教育附加等其他优惠政策的，可叠加享受本公告第二条规定的优惠政策。” 本公司符合小型微利企业条件的子公司，享受上述减半征收优惠政策，实际征收率分别为 3.5%、1.5% 和 1%。

（3）本公司下属设立在香港的企业，根据《中华人民共和国香港特别行政区税务条例》的规定，自 2018 年 4 月 1 日起，应税利润总额不超过 200 万港币，税率为 8.25%，超过部分税率为 16.5%。

（4）根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条的规定，企业所得税的税率为 25%。本公司下属其他子公司 2025 年度适用的企业所得税税率为 25%。

（二） 税收优惠

本期公司无其他税收优惠政策。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	27,025.53	49,368.03
银行存款	1,563,167,138.60	2,043,286,411.24
其他货币资金	9,369,518.01	37,078,916.50
合计	1,572,563,682.14	2,080,414,695.77
其中：存放在境外的款项总额	49,826,489.28	11,094,952.51
因抵押、质押或冻结等对使用有 限制的款项总额	16,299,649.20	42,408,086.27

其中受到限制的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额
融资保证金	3,502,282.00	25,705,179.80
诉讼冻结工程款	12,797,367.20	16,702,906.47
合计	16,299,649.20	42,408,086.27
其中：存放在境外的款项总额		

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	391,423,157.86	25,032,728.06
其中：理财产品		
权益工具投资		23,891,428.06
债务工具投资	391,423,157.86	1,141,300.00
合计	391,423,157.86	25,032,728.06

(三) 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	3,000,000.00	5,000,000.00
商业承兑汇票		
合计	3,000,000.00	5,000,000.00

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	210,357,646.99	180,687,088.62
1 至 2 年	113,117,751.03	103,789,338.65
2 至 3 年	97,260,286.23	107,472,903.25
3 至 4 年	84,349,152.58	163,981,636.58
4 至 5 年	163,408,754.44	138,389,791.75
5 年以上	162,316,345.83	25,604,206.01
小计	830,809,937.10	719,924,964.86
减：坏账准备	391,785,407.83	295,453,842.35
合计	439,024,529.27	424,471,122.51

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	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		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	606,447,009.86	72.99	363,927,998.20	60.01	552,534,084.90	76.75	281,986,941.27	51.04	270,547,143.63
按组合计提坏账准备	224,362,927.24	27.01	27,857,409.63	12.42	167,390,879.96	23.25	13,466,901.08	8.05	153,923,978.88
其中：									
组合 1 关联方款项组合									
组合 2 账龄组合	206,192,067.89	24.82	27,549,128.01	13.36	161,461,334.44	22.43	13,140,776.07	8.14	148,320,558.37
组合 3 其他应收款项组合	18,170,859.35	2.19	308,281.62	1.70	5,929,545.52	0.82	326,125.01	5.50	5,603,420.51
合计	830,809,937.10	100.00	391,785,407.83	47.16	719,924,964.86	100.00	295,453,842.35	41.04	424,471,122.51

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27	78,049,154.08	56.06	预计可收回性
上海钊励投资中心（有限合伙）	42,732,404.66	42,732,404.66	100.00	预计可收回性
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	45,109,150.79	56.15	预计可收回性
上海晟科投资中心（有限合伙）	204,073,369.86	103,227,491.83	50.58	预计可收回性
上海光魅投资中心（有限合伙）	112,299,938.07	78,184,366.27	69.62	预计可收回性
上海建工安功股权投资基金合伙企业（有限合伙）	11,951,545.51	4,822,419.45	40.35	预计可收回性
北京约客时光商业管理有限公司	8,428,826.82	4,403,011.12	52.24	预计可收回性
武汉新正兴源置业有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计可收回性
重庆太平洋森活辉太置地有限公司	6,400,000.00	6,400,000.00	100.00	预计可收回性
重庆悦湾商业管理有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00	预计可收回性
合计	606,447,009.86	363,927,998.20	60.01	

按组合计提项目：

组合 2 账龄组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	129,823,352.31	2,750,320.57	2.12
1 至 2 年	40,220,958.57	10,068,737.47	25.03
2 至 3 年	21,850,552.73	6,673,562.90	30.54
3 至 4 年	6,215,197.46	2,249,875.19	36.20
4 至 5 年	3,459,162.25	2,023,706.34	58.50
5 年以上	4,622,844.57	3,782,925.54	81.83
合计	206,192,067.89	27,549,128.01	13.36

组合 3 按其他应收款项组合计提坏账准备的应收账款

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
重庆英利购物广场管理有限公司	2,399,252.10	131,939.98	5.50
重庆英利卓越购物广场有限公司	3,206,211.66	176,341.64	5.50
珠海安渊投资有限公司	12,565,395.59		0.00
合计	18,170,859.35	308,281.62	1.70

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	年初余额	本期变动金额			期末余额
			计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	281,986,941.27	281,986,941.27	81,941,056.93			363,927,998.20
组合计提	13,466,901.08	13,466,901.08	14,597,014.90		206,506.35	27,857,409.63
合计	295,453,842.35	295,453,842.35	96,538,071.83		206,506.35	391,785,407.83

4、 本期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	206,506.35

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	款项是否因关联交易产生
上海光黎思形象设计有限公司	应收物业费	184,251.62	预计无法收回	子公司管理层审批	否
上海魔麟餐饮管理有限公司	应收物业费	22,254.73	预计无法收回	子公司管理层审批	否
合计		206,506.35			

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同资产 期末余额	占应收账款和合同资产 期末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
上海晟科投资中心(有限合伙)	204,073,369.86		204,073,369.86	24.56	103,227,491.83
北京华恒业房地产开发有限公司	139,228,858.27		139,228,858.27	16.76	78,049,154.08
上海光魅投资中心(有限合伙)	112,299,938.07		112,299,938.07	13.52	78,184,366.27
北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67		80,332,066.67	9.67	45,109,150.79
上海钊励投资中心(有限合伙)	42,732,404.66		42,732,404.66	5.14	42,732,404.66
合计	578,666,637.53		578,666,637.53	69.65	347,302,567.63

(五) 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	3,765,638.88	83.14	2,982,977.20	78.93
1至2年	223,498.59	4.93	526,438.66	13.93
2至3年	303,754.72	6.71	207,358.91	5.49
3至4年	173,997.13	3.84	56,976.00	1.51
4至5年	56,976.00	1.26		
5年以上	5,516.72	0.12	5,744.72	0.14
合计	4,529,382.04	100.00	3,779,495.49	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
汉海信息技术上海有限公司	600,000.00	13.25
中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司	449,824.73	9.93
重庆诺趣文化传播股份有限公司	337,924.53	7.46
阿里云计算有限公司	305,275.86	6.74
重庆自由贸易试验区人民法院	261,171.62	5.77
	1,954,196.74	43.15

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	360,638,213.23	547,642,961.25
合计	360,638,213.23	547,642,961.25

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	212,093,017.50	176,039,208.82

账龄	期末余额	上年年末余额
1至2年	1,827,726.47	11,560,669.11
2至3年	3,074,199.41	162,607,080.27
3年以上	669,124,915.53	577,642,992.13
小计	886,119,858.91	927,849,950.33
减：坏账准备	525,481,645.68	380,206,989.08
合计	360,638,213.23	547,642,961.25

(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		104,388,856.06	275,818,133.02	380,206,989.08
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		8,065,242.64	137,209,413.96	145,274,656.60
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		112,454,098.70	413,027,546.98	525,481,645.68

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	380,206,989.08	145,274,656.60				525,481,645.68

(5) 本期无实际核销的其他应收款情况

(6) 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
员工保险金	492,878.55	622,819.15
保证金	7,080,518.49	15,874,183.65
关联方往来款	691,097,180.35	675,722,076.94
其他非关联方往来款	187,449,281.52	235,630,870.59
小计	886,119,858.91	927,849,950.33
减：坏账准备	525,481,645.68	380,206,989.08
合计	360,638,213.23	547,642,961.25

(7) 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
上海安依投资有限公司	借款	597,617,374.29	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	67.44	399,412,053.80
上海安曼投资有限公司	借款	66,267,808.37	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	7.48	
比中联合(杭州)有限公司	应收分配债权款	45,316,197.37	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	5.11	7,947,859.30
嘉宝国际水陆工程公司	往来款	38,023,101.05	3年以上	4.29	38,023,101.05
EBA Investment Real Estate Fund L.P.	应收分配债权款	18,274,880.00	3年以上	2.06	-
合计		765,499,361.08		86.38	445,383,014.15

(七) 存货

1、 存货分类

项目	期末余额		上年年末余额								
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备							
原材料	17,340.58		15,859.98								
库存商品			4,723,484.15								
消耗性生物资产	13,746,609.60	7,579,695.00	13,887,816.60	7,194,906.00							
开发成本	209,864,710.98		157,309,448.52								
开发产品	861,512,038.22	118,314,442.16	1,087,388,626.39	92,018,229.59							
合同履约成本											
低值易耗品	1,599,393.65		2,419,358.60								
合计	1,086,740,093.03	125,894,137.16	1,265,744,594.24	99,213,135.59							
					账面价值	15,859.98	4,723,484.15	6,692,910.60	157,309,448.52	995,370,396.80	
					账面价值					2,419,358.60	1,166,531,458.65

(1) 开发成本

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
办公楼	157,309,448.52	52,555,262.46		209,864,710.98
合计	157,309,448.52	52,555,262.46		209,864,710.98

(2) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
商品房	495,931,285.79		127,461,743.44	368,469,542.35
动迁房	54,948,327.54		931,806.32	54,016,521.22
办公楼	14,513,561.10			14,513,561.10
综合体	521,995,451.96		97,483,038.41	424,512,413.55
合计	1,087,388,626.39		225,876,588.17	861,512,038.22

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
库存商品						
消耗性生物资产	7,194,906.00	384,789.00				7,579,695.00
开发成本						
开发产品	92,018,229.59	26,296,212.57				118,314,442.16
合同履约成本						
低值易耗品						
合计	99,213,135.59	26,681,001.57				125,894,137.16

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税款	23,756,603.74	25,669,443.32
待抵扣进项税	44,960,249.76	49,338,427.88
合计	68,716,853.50	75,007,871.20

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期 末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备			其他	
1. 合营企业													
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00											5,000,000.00
上海光渝投资中心（有限合伙）	578,667,795.82				-2,090,077.02							-404,995.71	576,172,723.09
珠海安石宜颢投资中心（有限合伙）	222,366,739.26				5,898,694.21								228,265,433.47
上海光翎投资中心（有限合伙）	741,977,917.63				-393,277,309.91								346,360,607.72
宜兴光迪投资中心（有限合伙）	180,904,940.09				3,361,975.77					-75,941,042.75			
天津安石锦瑞投资中心（有限合伙）				178,400,000.00		20,859,404.34							199,259,404.34
珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）	269,010,250.34				6,313,529.34								275,323,779.68
珠海安石宜竺投资中心（有限合伙）	44,477,295.23				-3,661,067.11								40,816,228.12
上海光魅投资中心（有限合伙）	-												
上海光稳投资中心（有限合伙）	159,967,530.41				-19,516,219.10								140,451,311.31
上海安岩普石企业咨询有限公司	-												
上海建嘉皓企业管理有限公司	11,300,072.53				-9,850.46								11,290,222.07
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	9,943,618.75				83,957.27								10,027,576.02
新光大中心项目（注1）	222,936,020.91				-222,936,020.91								
珠海安石宜灏投资中心（有限合伙）	38,223,394.66				-13,421,831.12								24,801,563.54
中关村私募投资基金													
徐州嘉旭房地产开发有限公司	22,591,772.16				-820,140.68								21,771,631.48
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	786,095,013.24				-211,315,982.04								574,779,031.20
小计	3,293,462,361.03	5,000,000.00	178,400,000.00	-110,665,873.11	-830,530,937.42	-75,941,042.75	-404,995.71	2,454,319,512.04	5,000,000.00				

被投资单位	上年年末余额	减值准备 上年年末 余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期 末余额			
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润			计提 减值 准备	其他	
2. 联营企业													
中核高泰（宜宾）精密管材股份有限公司	50,658,936.46			-50,658,936.46									
上海格林风范房地产发展有限公司	91,157,344.28		-54,000,000.00		-571,916.61				-26,147,000.00			10,438,427.67	
上海嘉定老庙黄金有限公司	10,185,458.86				5,737,186.59				-4,218,209.46			11,704,435.99	
光敏设施管理（上海）有限公司	3,908,161.68				-571,807.39							3,336,354.29	
成都城投安石商业管理有限公司	9,764,037.26		-4,080,000.00		3,199,541.68				-4,197,633.54			4,685,945.40	
上海集擎咨询管理有限公司	3,682,673.08				2,684,208.58				-200,000.00			6,166,881.66	
青岛环湾安石商业管理有限公司	2,728,037.42				470,892.57							3,198,929.99	
小计	172,084,649.04		-108,738,936.46		10,948,105.42				-34,762,843.00			39,530,975.00	
合计	3,465,547,010.07	5,000,000.00	178,400,000.00	-219,404,809.57	-819,582,832.00				-110,703,885.75		-404,995.71	2,493,850,487.04	5,000,000.00

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海钊励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

2、长期股权投资的减值测试情况

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定：

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
香港嘉达利发展有限公司			5,000,000.00	不适用	不适用	不适用
合计			5,000,000.00			

注：香港嘉达利发展有限公司已注销，账面历史年度已经全额计提减值。

(十) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目名称	期初余额	本期增减变动				期末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失					
上海嘉宝贸易发展有限公司	427,100.00			58,600.00		485,700.00	85,700.00	-		
上海华燕房盟网络科技股份有限公司	288,000.00				288,000.00		-	10,000,000.00		
上海太平国际货柜有限公司	144,428,000.00			2,190,400.00		146,618,400.00	51,880,170.35	-		
上海斯考特空调有限公司								529,733.52		
艺格工装(北京)科技有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	-	9,000,000.00		
首誉光控-新北京中心次一级资产管理计划			10,000,000.00	15,032,191.78			5,032,191.78			
合计	146,143,100.00		10,000,000.00	17,281,191.78	288,000.00	148,104,100.00	56,998,062.13	19,529,733.52		

2、本期存在终止确认的情况说明

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
首誉光控-新北京中心次一级资产管理计划	5,032,191.78		到期份额转让
合计	5,032,191.78		

(十一) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：非上市权益工具投资	12,056,712.88	12,266,170.64
上市权益工具投资		14,409,000.00
合计	12,056,712.88	26,675,170.64

(十二) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	11,930,641,997.98	2,713,905,107.36	14,644,547,105.34
(2) 本期增加金额	7,021,286.25	558,862.12	7,580,148.37
—存货\固定资产\在建工程转入	7,021,286.25		7,021,286.25
—其他转入		558,862.12	558,862.12
(3) 本期减少金额	53,310,116.72		53,310,116.72
—处置	4,183,787.00		4,183,787.00
—其他转出	49,126,329.71		49,126,329.71
(4) 期末余额	11,884,353,167.51	2,714,463,969.49	14,598,817,136.99
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 上年年末余额	1,440,491,193.17	276,974,365.12	1,717,465,558.29
(2) 本期增加金额	292,585,534.74	68,161,298.38	360,746,833.12
—计提或摊销	292,585,534.74	68,161,298.38	360,746,833.12
(3) 本期减少金额	4,016,435.52		4,016,435.52
—处置	4,016,435.52		4,016,435.52
(4) 期末余额	1,729,060,292.39	345,135,663.50	2,074,195,955.89
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额	49,461,080.38		49,461,080.38
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	49,461,080.38		49,461,080.38
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	10,105,831,794.74	2,369,328,305.99	12,475,160,100.72
(2) 上年年末账面价值	10,440,689,724.43	2,436,930,742.24	12,877,620,466.67

(十三) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	121,141,928.06	127,382,550.83
固定资产清理		
合计	121,141,928.06	127,382,550.83

2、固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	房屋装修改造	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	124,056,853.65	2,184,293.50	332,605.11	24,469,791.39	218,500.00	151,262,043.65
(2) 本期增加金额	-18,477.88			511,392.29		492,914.41
—购置	-18,477.88			511,392.29		492,914.41
(3) 本期减少金额				1,474,345.74		1,474,345.74
—处置或报废				1,474,345.74		1,474,345.74
(4) 期末余额	124,038,375.77	2,184,293.50	332,605.11	23,506,837.94	218,500.00	150,280,612.32
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	4,609,952.51	2,156,095.10	176,018.82	16,658,394.94	209,760.00	23,810,221.37
(2) 本期增加金额	3,139,785.60		63,945.96	3,471,142.39		6,674,873.95
—计提	3,139,785.60		63,945.96	3,471,142.39		6,674,873.95
(3) 本期减少金额				1,415,682.51		1,415,682.51
—处置或报废				1,415,682.51		1,415,682.51
(4) 期末余额	7,749,738.11	2,156,095.10	239,964.78	18,713,854.82	209,760.00	29,069,412.81
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额	69,271.45					69,271.45
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额	69,271.45					69,271.45
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	116,219,366.21	28,198.40	92,640.33	4,792,983.12	8,740.00	121,141,928.06
(2) 上年年末账面价值	119,377,629.69	28,198.40	156,586.29	7,811,396.45	8,740.00	127,382,550.83

(十四) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	118,625,875.88	470,487.85
工程物资		
合计	118,625,875.88	470,487.85

2、 在建工程情况

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
大融汇出租装修款				
长租公寓装修项目	111,138,104.05		111,138,104.05	
嘉定大融城电梯改造项目	380,725.67		380,725.67	
嘉定大融城美丽街区装修改造项目	7,107,046.16		7,107,046.16	
合计	118,625,875.88		118,625,875.88	
			470,487.85	470,487.85

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
大融汇出租装修款		470,487.85	24,633.02		495,120.87							
长租公寓装修改造项目	131,613,804.05		111,138,104.05			111,138,104.05	84.44	装修施工中				自筹
嘉定大融城电梯改造项目	10,806,158.82		7,107,046.16			7,107,046.16	65.77	主体结构完成约 65%				自筹
嘉定大融城美丽街区装修改造项目	2,669,107.23		380,725.67			380,725.67	14.26	前期准备及基础工程已完成约 15%				自筹
合计	145,089,070.10	470,487.85	118,650,508.90		495,120.87	118,625,875.88						

(十五) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋租赁	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	101,386,933.50	101,386,933.50
(2) 本期增加金额		
—新增租赁		
—企业合并增加		
—重估调整		
(3) 本期减少金额	7,941,221.87	7,941,221.87
—转出至固定资产		
—处置	7,941,221.87	7,941,221.87
(4) 期末余额	93,445,711.63	93,445,711.63
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	52,704,995.08	52,704,995.08
(2) 本期增加金额	19,200,870.11	19,200,870.11
—计提	19,200,870.11	19,200,870.11
(3) 本期减少金额	7,941,221.87	7,941,221.87
—转出至固定资产		
—处置	7,941,221.87	7,941,221.87
(4) 期末余额	63,964,643.32	63,964,643.32
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—转出至固定资产		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	29,481,068.31	29,481,068.31
(2) 上年年末账面价值	48,681,938.42	48,681,938.42

(十六) 无形资产

无形资产情况

项目	软件	其他	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	22,053,769.74	1,314,801.06	23,368,570.80
(2) 本期增加金额	1,316,725.02	34,000.00	1,350,725.02
(3) 本期减少金额	65,800.00		65,800.00
(4) 期末余额	23,304,694.76	1,348,801.06	24,653,495.82
2. 累计摊销			
(1) 上年年末余额	11,374,058.43	269,840.55	11,643,898.98
(2) 本期增加金额	873,735.72	258,695.01	1,132,430.73
—计提	873,735.72	258,695.01	1,132,430.73
(3) 本期减少金额	65,800.00		65,800.00
(4) 期末余额	12,181,994.15	528,535.56	12,710,529.71
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	11,122,700.61	820,265.50	11,942,966.11
(2) 上年年末账面价值	10,679,711.31	1,044,960.51	11,724,671.82

(十七) 商誉

1、商誉变动情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期变动	期末余额
账面原值:			
不动产资产管理业务资产组	1,260,909,742.56		1,260,909,742.56
减值准备:			
不动产资产管理业务资产组	571,269,699.83	181,637,020.23	752,906,720.06
账面价值:			
不动产资产管理业务资产组	689,640,042.73	-181,637,020.23	508,003,022.50

2、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
不动产资产管理业务资产组	本公司于 2016 年 12 月 31 日购买了光大安石和安石资管 51% 的股权，投资成本超过享有被收购方账面可辨认净资产公允价值的部分，合并时形成商誉	光大安石与安石资管涉及的不动产资产管理业务分部；	是

3、 其他说明

2016 年 12 月 31 日（以下简称购买日），本公司以 1,542,608,322.00 元和 1,270,359.00 元的对价购买了光大安石和安石资管 51% 的股权，两个公司主要开展不动产资产管理业务，具有高度战略协同，公司将并购时相关的业务组合认定为资产组，确认商誉金额为 1,260,909,742.56 元。本年末商誉所在资产组与购买日形成商誉时所确定的资产组一致，其构成未发生变化。

4、可收回金额的具体确定方法

(1) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数（增长率、利润率、净利润等）	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数（增长率、利润率、净利润、折现率等）	稳定期的关键参数的确定依据
不动产资产管理业务资产组	1,724,151,020.05	1,368,000,000.00	356,151,020.05	5年	预测期营业收入增长率1.14%-2.75%，预测期利润率为35.31%-36.36%，预测期息税前利润为13,693.02-14,362.17万元	基于该资产组过去的业绩及对市场发展的预期	稳定期收入增长率0.00%，利润率35.31%，息税前利润14,334.83万元，折现率12.93%	基于该资产组过去的业绩及对市场发展的预期
合计	1,724,151,020.05	1,368,000,000.00	356,151,020.05					

说明：

1) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

公司管理层本期对相关资产组在2025年12月31日的可回收价值进行减值测试。资产组的可收回金额：按照资产组的预计未来现金流量的现值确定。根据本公司管理层批准的上述资产组五年期的财务预算为基础预计未来现金流量，未来五年营业收入的年均复合率均值约为1.6%。五年后的永续现金流量按照详细预测期最后一年的水平，并结合行业发展趋势等因素后确定。计算现值的折现率为12.93%，为反映相关资产组特定风险的税前折现率。以2025年12月31日为商誉减值测试基准日，在上述假设条件成立的前提下，本公司不动产资产管理业务组合与商誉相关的资产组可回收金额为136,800.00万元，公司不动产资产管理业务组合不含商誉的资产组账面价值为37,191.56万元，全部商誉（包含少数股东）的账面价值为135,223.54万元，含商誉资产组账面价值为172,415.10万元，故公司不动产资产管理业务组合与商誉相关的资产组本期需计提商誉减值准备。

2) 商誉减值测试的影响

公司综合考虑光大安石和安石资管公司不动产资产管理业务的业务模式、所处行业地位和实际经营情况，结合公司管理层对相关商誉所做的减值测试，公司认为收购光大安石和安石资管形成的商誉本期需计提减值准备。

(十八) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋修缮费	17,553,726.00	4,970,603.50	7,630,261.96		14,894,067.54
外部服务费	9,015,353.35	4,653,163.71	4,475,495.60		9,193,021.46
合计	26,569,079.35	9,623,767.21	12,105,757.56		24,087,089.00

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

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
资产减值损失	577,599,620.55	144,271,137.68	473,468,718.59	118,378,365.73
预提费用	331,665,288.43	82,916,322.11	285,882,762.14	71,470,690.54
可抵扣亏损	12,685,574.58	3,153,293.79	34,080,713.63	8,520,178.41
内部未实现利润	9,971,289.52	2,492,822.38	12,469,361.04	3,117,340.26
新租赁准则差额			8,127,023.08	2,031,755.77
合计	931,921,773.08	232,833,575.96	814,028,578.48	203,518,330.71

2、 未经抵销的递延所得税负债

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
公允价值变动产生的暂时性差异	79,767,348.14	19,941,837.03	11,355,033.68	2,838,758.41
超额收益产生的暂时性差异	330,698,063.58	82,674,515.90	435,232,046.60	108,808,011.66
企业投资产生的暂时性差异	212,184,501.64	53,046,125.42	514,819,882.16	128,704,970.54
股权投资贷方差额	1,619,504.47	404,876.12	1,619,504.47	404,876.12
非同一控制企业合并资产增值	3,925,991,093.65	981,497,773.40	3,963,931,271.44	990,982,817.85
新租赁准则差额	1,966,821.10	491,705.28	9,834,105.58	2,458,526.40
合计	4,552,227,332.58	1,138,056,833.15	4,936,791,843.93	1,234,197,960.98

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期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		232,833,575.96	2,031,755.77	201,486,574.94
递延所得税负债		1,138,056,833.15	2,031,755.77	1,232,166,205.21

(二十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			上年年末				
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	16,299,649.20	16,299,649.20	保证金、冻结	融资保证金、诉讼冻结工程款	42,408,086.27	42,408,086.27	保证金、冻结	融资保证金、诉讼冻结工程款
存货	635,821,359.95	518,720,309.99	抵押担保	抵押借款	767,520,750.12	676,701,256.47	抵押担保	抵押借款
其中：数据资源								
长期股权投资	650,797,670.04	650,797,670.04	质押担保	抵押质押借款注2、注4	885,854,060.79	885,854,060.79	质押担保	抵押质押借款注1、2
其他应收款	597,617,374.29	198,205,320.49	质押担保	质押借款注2、注3、注4			质押借款	质押借款注2、注3
固定资产	6,108,539.33	4,410,940.46	抵押担保	抵押借款	6,127,017.21	4,660,605.18	抵押担保	抵押借款
投资性房地产	14,506,434,164.73	12,238,763,376.66	质押担保	抵押借款、债券	14,527,205,623.95	12,637,647,513.53	抵押担保	抵押借款、债券
合计	16,413,078,757.54	13,627,197,266.84			16,229,115,538.34	14,247,271,522.24		

注1：公司与上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司以及上海浦东发展银行股份有限公司宝山支行签署委贷合同，以持有的全资子公司上海嘉宝实业集团投资管理有限公司100%股权质押、以持有的珠海安石宜颖投资中心（有限合伙）22,000万元有限合伙实缴财产份额质押担保，为公司向上海杨树浦馨懿企业管理服务有限公司39,600万元银行委托贷款提供担保。截至本期末，该事项已执行完毕，不存在受限情况。

注2：公司将持有的珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）1,300,000,000.00元合伙企业财产份额（占珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）总财产份额32.50%）质押、及公司以持有的对并表子公司重庆光控新实业发展有限公司的4.26亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向光大控股（江苏）投资有限公司9.00亿元借款提供质押担保。截至本期末，重庆光控新实业发展有限公司借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为0元。

注3：公司以持有的对并表子公司瑞诗房地产开发（上海）有限公司的9.086亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司不超过6.60亿元借款提供质押担保。截至本期末，公司对瑞诗房地产开发（上海）有限公司借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为0元。

注4：公司以持有的子公司上海光野投资中心（有限合伙）973,300,000份优先级有限合伙份额（实缴出资额为457,505,000元）、持有的珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）175,000,000份A类有限合伙份额（实缴出资额为11,984,195.85元）、对上海安依投资有限公司的4.4亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司持有的对重庆光控新实业发展有限公司的4.1亿元借款本金及其利息的应收款项债权质押，为公司向上海安瑰投资管理有限公司不超过9.9亿元借款提供质押担保。截至本期末，公司对持有的上海光野投资中心（有限合伙）优先级份额，以及对重庆光控新实业发展有限公司提供的借款本金及其利息的应收款项债权在合并报表层面因合并抵消账面价值为0元。

(二十一) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款		396,417,450.00

(二十二) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		6,556,626.63

(二十三) 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	26,941,650.88	88,595,366.52
1 至 2 年	33,344,926.98	23,904,964.82
2 至 3 年	16,284,807.84	41,443,406.73
3 至 4 年	15,696,487.03	67,458,182.46
4 至 5 年	9,341,253.63	19,182,531.99
5 年以上	44,315,348.99	103,558,293.73
合计	145,924,475.35	344,142,746.25

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国二十冶集团有限公司	24,004,550.00	未结算工程款
上海隆愿建设工程有限公司	4,154,257.00	未结算工程款
上海绿地建设(集团)有限公司	1,717,943.00	未结算工程款
北京华恒业房地产开发有限公司	1,544,248.75	外派员工结算款
上海嘉定联谊建筑装饰工程有限公司	1,450,066.00	未结算工程款
合计	32,871,064.75	

(二十四) 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	119,451,858.88	119,142,793.10
1 至 2 年	1,507,105.58	1,387,856.50
2 至 3 年	248,115.39	1,180,128.81
3 至 4 年	1,138,084.19	229,583.23
4 至 5 年	156,979.20	16,992.83
5 年以上	92,779.08	75,989.38
合计	122,594,922.32	122,033,343.85

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
万柳硕	1,000,000.00	未达到结转收入条件
东莞市快客商业管理有限公司	116,442.30	未达到结转收入条件
陈传顺	93,679.87	未达到结转收入条件
吴华英	79,220.00	未达到结转收入条件
倍乐生商贸（中国）有限公司	53,930.73	未达到结转收入条件
合计	1,343,272.90	

(二十五) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	94,630,541.15	128,089,909.19
1 至 2 年	10,376,924.11	24,992,709.51
2 至 3 年	10,226,002.51	174,848.92
3 至 4 年	8,743.14	8,080,652.03
4 至 5 年	339,227.06	3,298,865.79
5 年以上	1,514,376.32	1,699,344.63
合计	117,095,814.29	166,336,330.07

2、 账龄超过一年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
冯发	743,361.47	未到结算期
上海绿地建设(集团)有限公司	540,599.08	未到结算期
兰芳	275,229.36	未到结算期
李娟	187,570.57	未到结算期
朱东莉	133,996.69	未到结算期
合计	1,880,757.17	

(二十六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	163,429,002.36	204,347,282.13	202,121,750.85	165,654,533.64
离职后福利-设定提存计划	671,095.63	21,471,897.58	21,325,313.55	817,679.66
辞退福利	-	1,748,534.87	1,716,684.87	31,850.00
一年内到期的其他福利				
合计	164,100,097.99	227,567,714.58	225,163,749.27	166,504,063.30

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	162,353,355.81	176,124,590.37	174,316,528.21	164,161,417.97
(2) 职工福利费	10.27	1,197,721.64	1,197,731.91	
(3) 社会保险费	423,788.27	12,247,865.20	12,161,920.45	509,733.02
其中：医疗保险费	389,734.88	11,541,738.93	11,459,074.25	472,399.56
工伤保险费	14,681.32	500,001.12	497,577.33	17,105.11
生育保险费	19,372.07	206,125.15	205,268.87	20,228.35
(4) 住房公积金	118,470.13	12,941,955.84	12,785,698.99	274,726.98
(5) 工会经费和职工教育经费	533,377.88	1,835,149.08	1,659,871.29	708,655.67
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(8) 其他				
合计	163,429,002.36	204,347,282.13	202,121,750.85	165,654,533.64

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	650,759.03	20,789,350.18	20,647,207.95	792,901.26
失业保险费	20,336.60	682,547.40	678,105.60	24,778.40
企业年金缴费				
合计	671,095.63	21,471,897.58	21,325,313.55	817,679.66

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
企业所得税	187,022,584.14	191,380,239.97
土地增值税	90,226,160.58	63,557,355.26
增值税	58,527,537.96	77,445,649.99
房产税	18,783,773.36	20,097,373.40
代扣代缴个人所得税	1,423,906.51	1,754,549.93
城市维护建设税	3,987,182.18	4,044,636.04
教育费附加	1,713,826.27	1,747,859.33
地方教育费附加	1,010,865.60	1,032,211.75
其他税费	506,606.14	472,661.98
合计	363,202,442.74	361,532,537.65

(二十八) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	15,935,739.20	15,935,739.20
其他应付款	3,588,178,379.06	2,531,229,150.51
合计	3,604,114,118.26	2,547,164,889.71

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	15,935,739.20	15,935,739.20

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
保证金及押金	166,942,997.18	172,364,504.80
往来款及借款	3,185,826,920.84	2,085,806,710.73
暂收款	50,292,326.63	48,966,506.57
其他	185,116,134.41	224,091,428.41
合计	3,588,178,379.06	2,531,229,150.51

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
光大控股（江苏）投资有限公司	900,000,000.00	未到结算期
宜兴光控投资有限公司	204,420,138.90	未到结算期
上海安瑰投资有限公司	200,000,000.00	未到结算期
上海泛海房地产有限公司	170,264,160.00	未到结算期
北京华恒兴业房地产开发有限公司	60,546,612.34	应付未付基金份额转让款
合计	1,535,230,911.24	

(二十九) 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	179,113,990.34	134,819,602.88
一年内到期的应付债券	1,164,558,249.57	1,695,221,395.90
一年内到期的租赁负债	9,293,788.47	19,588,626.61
合计	1,352,966,028.38	1,849,629,625.39

(三十) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
债券质押借款	100,164,035.50	383,997,984.00
待转销项税	4,671,707.98	10,402,071.20

项目	期末余额	上年年末余额
债券质押借款	100,164,035.50	383,997,984.00
合计	104,835,743.48	394,400,055.20

(三十一) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押质押借款	7,985,829,557.37	8,106,694,924.37
合计	7,985,829,557.37	8,106,694,924.37

(三十二) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
—债券面值	214,200,000.00	217,800,000.00
—应计利息		
合计	214,200,000.00	217,800,000.00

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他转出	期末余额	是否违约
资产支持票据	100.00	优先级 A 档 5.5%、 优先级 B 档 6.5%	2018/10/30	18 年	651,000,000.00	217,800,000.00		10,679,431.27		15,559,959.75	-1,280,528.48	214,200,000.00	否
22 嘉宝 01 (137796)	100.00	4.50%	2022/9/21	3 年	880,000,000.00	609,000,000.00		30,125,736.99		639,125,736.99			否
23 光大嘉宝 MTN002	100.00	4.78%	2023/6/2	3 年	300,000,000.00	300,000,000.00		14,340,000.00		314,340,000.00			否
23 光大嘉宝 MTN003	100.00	4.48%	2023/8/7	2 年	600,000,000.00								否
24 光大嘉宝 MTN001	100.00	5.00%	2024/4/11	2 年	1,000,000,000.00	730,000,000.00	113,000,000.00	26,232,739.73		690,000,000.00	179,232,739.73		否
24 光大嘉宝 MTN002	100.00	4.90%	2024/9/3	2 年	600,000,000.00	20,000,000.00	270,000,000.00	14,393,917.81		9,800,000.00	294,593,917.81		否
25 光大嘉宝 MTN001	100.00	5.48%	2025/4/1	2 年	670,000,000.00		670,000,000.00	22,012,120.52			692,012,120.52		否
合计					4,701,000,000.00	1,876,800,000.00	1,053,000,000.00	117,783,946.31		1,668,825,696.74	1,164,558,249.57	214,200,000.00	

注 1：上年年末余额为应付债券重分类到一年内到期的非流动负债前的应付债券余额。

注 2：公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)完成本息兑付及摘牌之事公司于 2022 年 9 月 21 日发行了 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)（债券简称：22 嘉宝 01，债券代码：137796）。2025 年 9 月 22 日，公司完成了 22 嘉宝 01 债券的本息兑付事项，本息兑付金额合计 6.6087 亿元，22 嘉宝 01 债券于当日在上海证券交易所摘牌。

(三十三) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	25,852,499.79	32,483,488.98
合计	25,852,499.79	32,483,488.98

(三十四) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款		
专项应付款	100,119,382.60	48,603,191.80
合计	100,119,382.60	48,603,191.80

1、 专项应付款

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
嘉罗公路 1385 号征收补偿款	48,603,191.80	51,516,190.80		100,119,382.60	拆迁补偿
合计	48,603,191.80	51,516,190.80		100,119,382.60	

(三十五) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
有限合伙人投资	983,254,014.88	990,759,150.11
合计	983,254,014.88	990,759,150.11

(三十六) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,499,685,402.00						1,499,685,402.00

(三十七) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	1,355,737,189.35			1,355,737,189.35
其他资本公积	61,703,931.25			61,703,931.25
合计	1,417,441,120.60			1,417,441,120.60

(三十八) 其他综合收益

项目	上年年末余额	本期金额						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	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	22,439,174.32	16,708,350.73		4,747,350.73	2,990,250.00	5,295,750.00	3,675,000.00	27,734,924.32
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	22,439,174.32	16,708,350.73		4,747,350.73	2,990,250.00	5,295,750.00	3,675,000.00	27,734,924.32
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,724,891.52	-2,023,433.04			-505,858.26	-769,764.11	-747,810.67	1,955,127.41
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	2,724,891.52	-2,023,433.04			-505,858.26	-769,764.11	-747,810.67	1,955,127.41
其他								
三、其他综合收益合计	25,164,065.84	14,684,917.69		4,747,350.73	2,484,391.74	4,525,985.89	2,927,189.33	29,690,051.73

(三十九) 盈余公积

项目	上年年末余额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	305,570,286.20				305,570,286.20
合计	305,570,286.20				305,570,286.20

(四十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	247,405,844.71	1,790,867,919.12
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-149,123,189.71
调整后年初未分配利润	247,405,844.71	1,641,744,729.41
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
本期处置部分其他权益工具投资的利得		
其他综合收益结转留存收益	1,815,861.66	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-1,141,830,812.31	247,405,844.71

(四十一) 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	1,216,653,083.11	643,586,639.70	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64
其他业务	25,160,016.09	10,162,946.84	43,386,234.71	15,530,260.19
合计	1,241,813,099.20	653,749,586.54	1,817,734,805.35	1,128,630,840.83

2、 主营业务分行业、分产品、分地区情况

(1) 主营业务分行业情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	826,331,847.70	508,357,638.46	1,318,887,939.87	915,464,150.83
不动产资管	324,633,558.94	78,887,383.94	338,781,894.94	96,517,627.98
其他	65,687,676.47	56,341,617.30	116,678,735.83	101,118,801.83
合计	1,216,653,083.11	643,586,639.70	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64

(2) 主营业务分产品情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	147,026,288.99	54,825,881.81	631,474,750.44	497,361,580.29
不动产租赁	679,305,558.71	453,531,756.65	687,413,189.43	418,102,570.54
不动产资管	324,633,558.94	78,887,383.94	338,781,894.94	96,517,627.98
其他	65,687,676.47	56,341,617.30	116,678,735.83	101,118,801.83
合计	1,216,653,083.11	643,586,639.70	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64

(3) 主营业务分地区情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
华东地区	721,707,746.47	423,387,121.67	1,270,625,487.51	873,468,136.65
其他地区	494,945,336.64	220,199,518.03	503,723,083.13	239,632,443.99
合计	1,216,653,083.11	643,586,639.70	1,774,348,570.64	1,113,100,580.64

(四十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城建税	5,786,613.26	5,900,410.66
教育费附加	2,616,949.72	2,577,621.39
地方教育费附加	1,745,212.54	1,727,053.92
土地增值税	35,881,743.39	9,766,588.14
房产税	88,440,661.11	86,849,013.64
土地使用税	1,100,844.51	1,793,697.54
印花税	671,395.17	582,213.94
其他税费	6,749.29	331,963.71
合计	136,250,168.99	109,528,562.94

(四十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	13,892,132.56	11,977,286.15
销售佣金	2,521,313.20	2,298,081.20
广告费	23,403,026.48	15,099,163.55
咨询及中介服务	4,292,708.58	9,579,162.74
物业服务费	96,128.50	62,022.85
其他	8,894,508.17	8,020,129.28
合计	53,099,817.49	47,035,845.77

(四十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	168,479,606.10	162,496,036.22
办公费	14,423,784.15	13,944,425.88
差旅费	4,546,442.31	5,399,778.95
业务招待费	379,074.01	580,621.18
中介服务费	14,842,839.13	6,659,773.07
折旧及摊销	17,572,373.05	17,305,316.12
咨询顾问费	7,076,932.88	15,663,410.90
其他	10,545,670.09	28,176,056.69
合计	237,866,721.72	250,225,419.01

(四十五) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	480,479,085.38	528,575,711.37
减：利息收入	41,292,281.50	40,261,138.66
利息净支出	439,186,803.88	488,314,572.71
汇兑损失	948.49	11,109.33
减：汇兑收益	43.14	26,942.09
汇兑净损失	905.35	-15,832.76
银行手续费	1,017,150.23	1,295,305.91
其他	7,352,952.08	13,360,841.47
合计	447,557,811.54	502,954,887.33

(四十六) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	6,690,998.14	3,285,879.26
进项税加计抵减	-	6,575.68
代扣个人所得税手续费	211,971.23	211,796.73
债务重组收益	-	
直接减免的增值税	18,344.29	111,587.46
合计	6,921,313.66	3,615,839.13

(四十七) 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	-819,582,832.00	-916,084,894.44
处置长期股权投资产生的投资收益	7,541,063.54	2,018,030.62
交易性金融资产在持有期间的投资收益	75,976.00	3,036,485.43
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,462,428.47	-20,998,412.62
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		

项目	本期金额	上期金额
债务重组收益		
其他		
合计	-804,503,363.99	-932,028,791.01

(四十八) 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
交易性金融资产	8,072,400.20	2,805,734.16
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
其他非流动金融资产		
交易性金融负债	-20,389,684.69	-30,253,133.58
合计	-12,317,284.49	-27,447,399.42

(四十九) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-96,538,071.83	-110,652,105.40
其他应收款坏账损失	-145,294,783.12	-230,001,161.81
合计	-241,832,854.95	-340,653,267.21

(五十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-26,681,001.57	-18,239,197.04
商誉减值损失	-181,637,020.23	
合计	-208,318,021.80	-18,239,197.04

(五十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
资产处置收益	-167,351.48	301,833.59	-167,351.48
合计	-167,351.48	301,833.59	-167,351.48

(五十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿收入	26,114,208.07	15,498,175.32	26,114,208.07
其他	88,834,279.60	159,256,608.11	88,834,279.60
合计	114,948,487.67	174,754,783.43	114,948,487.67

其他主要系嘉罗公路 2248 号房屋土地及附属资产动迁补偿收益。截至年末资产已移交且控制权转移，满足收入确认条件。

(五十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	227,733.33	227,733.33	227,733.33
非流动资产毁损报废损失	79,536.30	107,351.26	79,536.30
其他	613,854.45	286,722.52	613,854.45
合计	921,124.08	621,807.11	921,124.08

(五十四) 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	90,180,563.38	105,403,504.68
递延所得税费用	-128,446,123.08	-54,342,650.06
合计	-38,265,559.70	51,060,854.62

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	-1,432,901,206.54
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-358,225,301.64
子公司适用不同税率的影响	620,447.87
调整以前期间所得税的影响	320,148.51
非应税收入的影响	-5,111,054.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	25,427,322.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	1,648,533.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	296,930,661.81
递延税率的变动对所得税的影响	123,681.82

项目	本期金额
所得税费用	-38,265,559.70

(五十五) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
基本每股收益	-0.93	-0.93
其中：持续经营基本每股收益	-0.93	-0.93
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-1,391,052,518.68	-1,394,338,884.70
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,499,685,402.00	1,499,685,402.00
稀释每股收益	-0.93	-0.93
其中：持续经营稀释每股收益	-0.93	-0.93
终止经营稀释每股收益		

(五十六) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入	139,003,652.85	138,872,616.53
往来款	380,044,177.52	32,678,545.23
营业外收入及其他	62,181,404.68	185,087,832.72
合计	581,229,235.05	356,638,994.48

(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
支付各项费用	103,569,667.15	164,835,196.48
支付往来款项	467,942,953.08	139,545,228.48
营业外支出及其他	2,871,799.05	6,203,480.01
合计	574,384,419.28	310,583,904.98

2、 与筹资活动有关的现金

(1) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
子公司减资归还少数股东		70,000,000.00
融资服务费		18,550,433.44
租金支出	19,558,066.86	8,769,162.00
合计	19,558,066.86	97,319,595.44

(2) 筹资活动产生的各项负债的变动

项目	上年年末余额	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	
短期借款	396,417,450.00		12,054,900.00	402,020,850.00	6,451,500.00	
其他应付款	1,171,142,191.79	1,510,000,000.00	129,129,589.04	284,333,424.66		2,525,938,356.17
长期借款	8,241,514,527.25	29,298,661.66	93,457,583.74	378,441,215.28		7,985,829,557.37
租赁负债	52,072,115.59			19,558,066.86	6,661,548.94	25,852,499.79
应付债券	1,913,021,395.90	1,053,000,000.00	115,124,501.78	1,687,089,209.75		1,394,056,687.93
其他流动负债	383,997,984.00		3,061,840.55	286,895,789.05		100,164,035.50
合计	12,158,165,664.53	2,592,298,661.66	352,828,415.11	3,058,338,555.60	13,113,048.94	12,031,841,136.76

注：长期借款、租赁负债、应付债券包含重分类到一年内到期的非流动负债。

(五十七) 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	-1,394,635,646.84	-1,412,019,610.79
加：资产减值损失	208,318,021.80	18,239,197.04
信用减值损失	241,832,854.95	340,653,267.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,674,873.95	5,557,214.94
使用权资产折旧	19,200,870.11	25,059,701.90
无形资产摊销	1,132,430.73	2,431,575.25
长期待摊费用摊销	12,105,757.56	16,413,971.60
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）	167,351.48	-301,833.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	80,099.27	107,351.26
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	12,317,284.49	27,447,399.42
财务费用（收益以“-”号填列）	480,479,085.38	593,469,365.19
投资损失（收益以“-”号填列）	804,503,363.99	932,028,791.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-31,347,001.02	-12,432,320.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-94,109,372.06	-37,014,422.45
存货的减少（增加以“-”号填列）	179,004,501.21	520,399,996.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,411,557,577.83	-54,859,246.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	889,435,480.80	-882,595,665.37
其他	360,746,833.12	350,002,624.32
经营活动产生的现金流量净额	284,349,211.09	432,587,355.92
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		
当期增加的使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50
减：现金的期初余额	2,038,006,609.50	2,521,078,711.39
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-481,742,576.56	-483,072,101.89

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50
其中：库存现金	34,132,078.98	49,368.03
可随时用于支付的银行存款	1,512,762,435.95	2,026,481,295.90
可随时用于支付的其他货币资金	9,369,518.01	11,475,945.57
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
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	1,556,264,032.94	2,038,006,609.50

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
受限货币资金	3,502,282.00	25,705,179.80	融资保证金
受限货币资金	12,797,367.20	16,702,906.47	诉讼冻结工程款
合计	16,299,649.20	42,408,086.27	

(五十八) 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	7,088,904.00	7.0288	49,826,488.44
其中：美元	7,088,904.00	7.0288	49,826,488.44
预付款项	9,000.00	7.0288	63,259.20
其中：美元	9,000.00	7.0288	63,259.20
其他应收款	2,682,750.00	7.0288	18,856,513.20
其中：美元	2,682,750.00	7.0288	18,856,513.20
其他应付款	108,756.00	7.0288	764,424.17
其中：美元	108,756.00	7.0288	764,424.17

(五十九) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	2,201,442.07	3,241,166.97
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用		
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的低价值资产租赁费用（低价值资产的短期租赁费用除外）		
计入相关资产成本或当期损益的未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额		
其中：售后租回交易产生部分		
转租使用权资产取得的收入	5,851,489.00	11,752,152.35
与租赁相关的总现金流出	20,097,512.08	27,974,452.57
售后租回交易产生的相关损益		
售后租回交易现金流入		
售后租回交易现金流出		

六、 合并范围的变更

(一) 与上期相比本期减少 1 家合并单位

报告期内，公司控股子公司上海嘉宝神马房地产有限公司的下属企业堃熙源沣指数增强 7 号私募投资基金已于 2025 年退出，其他合并范围无变动。

七、 在其他主体中的权益
(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
						直接	间接	
1	上海嘉宝神马房地产有限公司	上海	5,000.00 万元	上海	房地产开发经营	100.00		投资设立
2	上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	上海	3,000.00 万元	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
3	上海宝菊房地产开发有限公司	上海	1,000.00 万元	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
4	上海嘉宏房地产有限责任公司	上海	3,000.00 万元	上海	房地产开发经营, 物业管理		90.00	非同一控制合并
5	上海嘉宝物业服务有限公司	上海	300.00 万元	上海	物业管理、五金交电、建材等		94.00	投资设立
6	上海盛创科技园发展有限公司	上海	8,000.00 万元	上海	科技园建设, 实业投资等		51.00	投资设立
7	上海嘉宝新菊房地产有限公司	上海	2,000.00 万元	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
8	上海嘉定颐和电机电脑有限公司	上海	1,000.00 万元	上海	物业租赁		100.00	投资设立
9	上海嘉定颐和苗木有限公司	上海	500.00 万元	上海	苗木种植、培育		100.00	投资设立
10	上海嘉宝联友房地产有限公司	上海	10,000.00 万元	上海	房地产开发经营		65.00	投资设立
11	上海联鹏置业有限公司	上海	6,000.00 万元	上海	房地产开发经营		39.00	投资设立
12	上海联友置业有限公司	上海	8,000.00 万元	上海	房地产开发经营		33.15	投资设立
13	昆山嘉宝网尚置业有限公司	昆山	5,000.00 万元	上海	房地产开发经营		100.00	投资设立
14	上海嘉宝锦熙置业有限公司	上海	1,000.00 万元	上海	房地产开发经营		60.00	投资设立
15	上海锦博置业有限公司	上海	1,000.00 万元	上海	房地产开发经营		51.00	非同一控制合并
16	上海嘉宝劳动服务有限公司	上海	50.00 万元	上海	劳动服务、劳务输出		60.00	投资设立
17	上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	上海	5,000.00 万元	上海	投资管理		100.00	投资设立
18	上海奇伊投资管理咨询有限公司	上海	500.00 万元	上海	投资咨询		100.00	投资设立
19	CELJIABAO (HONGKONG) LIMITED	香港	1.00 万美元	香港	贸易		100.00	投资设立
20	光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司	北京	1,600.00 万美元	北京	投资咨询		51.00	非同一控制合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
						直接	间接	
21	光控安石(北京)投资管理有限公司	北京	10,000.00 万元	北京	资产管理		51.00	非同一控制合并
22	安石筑信(上海)建设管理有限公司	上海	10,000.00 万元	上海	股权投资管理		51.00	投资设立
23	EBA (HongKong) AssetManagementLimited	香港	100.00 万美元	香港	投资咨询		51.00	投资设立
24	EBA InvestmentsRealEstatePartners	开曼	5.00 万美元	开曼	投资管理		51.00	投资设立
25	EBA ProsperousInvestmentCentreLLC	美国	865.00 万美元	美国	投资管理		51.00	投资设立
26	EBA Holdings(Cayman)Limited	开曼	1,000.00 美元	开曼	投资咨询		51.00	投资设立
27	EBA Overseas Investments NO.1 Limited	开曼	1,000.00 美元	开曼	投资管理		51.00	投资设立
28	珠海安石宜涵投资中心(有限合伙)	珠海	13,910.00 万元	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
29	珠海安石宜茂投资中心(有限合伙)	珠海	20,000.00 万元	珠海	股权投资		51.00	非同一控制合并
30	光大安石(北京)资产管理有限公司	北京	20.00 万美元	北京	投资咨询	51.00		非同一控制合并
31	光控安石物业管理(上海)有限公司	上海	300.00 万元	上海	物业管理		51.00	非同一控制合并
32	光控安石(上海)商业管理有限公司	上海	2,000.00 万元	上海	投资咨询, 商业管理		51.00	非同一控制合并
33	重庆市美家德实业发展有限公司	重庆	1,000.00 万元	重庆	房屋租赁		30.60	非同一控制合并
34	光控安石(珠海)咨询有限公司	横琴	300.00 万元	横琴	资产管理		51.00	投资设立
35	上海光融贸易有限公司	上海	1,700.00 万元	上海	百货零售, 贸易代理		51.00	投资设立
36	上海安融贸易中心(有限合伙)	上海	1,700.00 万元	上海	化妆品销售, 商务咨询		25.50	投资设立
37	珠海安石宜奈投资中心(有限合伙)	珠海	1,050.00 万元	珠海	股权投资, 投资管理, 资产管理		48.57	投资设立
38	光控安石-上海一号私募投资基金	上海	100,000.00 万元	上海	投资咨询		42.00	非同一控制合并
39	上海安功投资有限公司	上海	100.00 万元	上海	投资咨询		42.00	非同一控制合并
40	瑞诗房地产开发(上海)有限公司	上海	37,400.00 万元	上海	房地产开发经营		42.00	非同一控制合并
41	上海光野投资中心(有限合伙)	上海	289,210.00 万元	上海	投资与资产管理	60.45(注1)		非同一控制合并
42	上海安赞投资有限公司	上海	10,000.00 万元	上海	投资与资产管理		60.45	非同一控制合并
43	上海泰琳实业有限公司	上海	15,000.00 万元	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并
44	上海光翼商业管理有限公司	上海	100.00 万元	上海	租赁和商务服务业		60.45	非同一控制合并

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
						直接	间接	
45	上海雷泰投资中心（有限合伙）	上海	180,010.00 万元	上海	投资与资产管理	34.69（注 2）		非同一控制合并
46	重庆光控新实业发展有限公司	重庆	49,650.00 万元	重庆	房地产信息咨询		34.69	非同一控制合并
47	重庆光控兴渝置业有限公司	重庆	47,850.00 万元	重庆	房地产开发、租赁和商务服务		34.69	非同一控制合并
48	重庆朝天骏博商业管理有限公司	重庆	1,000.00 万元	重庆	租赁和商务服务业		34.69	非同一控制合并
49	重庆大融汇酒店管理有限公司	重庆	1,000.00 万元	重庆	租赁和商务服务业		34.69	非同一控制合并
50	上海嘉宝安石置业有限公司	上海	30,000.00 万元	上海	租赁和商务服务业	4.00	47.00	非同一控制合并
51	云梦泽 5 号债券投资单一资金信托计划	云南	69,000.00 万元	云南	信托基金		100.00	投资设立
52	银万永乐债券 8 号私募证券投资基金	上海	65,790.00 万元	上海	私募基金		100.00	投资设立

注 1：报告期按照公司已出资上海光野投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资权益级财产份额比例确认计算公司持股比例；

注 2：报告期按照公司已出资上海雷泰投资中心（有限合伙）权益级财产份额占总已出资平层级财产份额比例确认计算公司持股比例；

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

公司认缴上海雷泰投资中心（有限合伙）55,000 万份平层级财产份额，占其总财产份额 30.55%，实缴比例 34.69%，认缴光控安石-上海一号私募投资基金财产份额比例为 42.00%，实缴比例为 42.00%。由于公司下属子公司光控安石（北京）投资管理有限公司为普通合伙人及执行事务合伙人，根据相关协议安排，公司认为在相关企业中拥有权力，并能通过参与相关活动而享有可变回报，并且有能力运用相关权力影响其回报金额，能对相关公司达到控制。

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	58.00	不适用	不适用	不适用
上海泰琳实业有限公司	39.55	不适用	不适用	不适用
重庆光控兴渝置业有限公司	65.31	不适用	不适用	不适用

注：瑞诗房地产开发（上海）有限公司、上海泰琳实业有限公司和重庆光控兴渝置业有限公司分别为公司并表结构柱主体光控安石-上海一号私募投资基金、上海光野投资中心（有限合伙）和上海雷泰投资中心（有限合伙）的下属子公司，公司在合并报表层面将结构化主体他方出资计入“其他非流动负债”核算。

3、重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	36,160.93	254,931.79	291,092.72	50,781.34	355,154.05	405,935.39
上海泰琳实业有限公司	57,833.34	300,337.67	358,171.01	18,379.69	285,221.07	303,600.76
重庆光控兴渝置业有限公司	55,657.88	244,092.23	299,750.12	154,617.73	197,528.64	352,146.37
	期初余额					
子公司名称	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
瑞诗房地产开发（上海）有限公司	39,781.28	262,957.36	302,738.64	44,236.05	355,806.46	400,042.51
上海泰琳实业有限公司	58,533.33	307,737.32	366,270.65	16,068.49	288,598.36	304,666.85
重庆光控兴渝置业有限公司	62,569.19	256,456.33	319,025.52	160,397.80	206,352.27	366,750.07

子公司名称	本期发生额			经营活动现金流量
	营业收入	净利润	综合收益总额	
瑞诗房地产开发(上海)有限公司	16,709.87	-17,538.81	-17,538.81	12,510.74
上海泰琳实业有限公司	18,822.54	-7,033.55	-7,033.55	9,211.07
重庆光控兴渝置业有限公司	27,739.18	-4,671.70	-4,671.70	14,275.02
		上期发生额		
子公司名称	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
瑞诗房地产开发(上海)有限公司	36,766.36	-18,013.94	-18,013.94	26,839.54
上海泰琳实业有限公司	21,384.44	-7,126.10	-7,126.10	7,442.63
重庆光控兴渝置业有限公司	23,042.57	-5,751.75	-5,751.75	19,729.48

单位：万元

4、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

报告期末，公司向光控安石-上海一号私募投资基金下属企业瑞诗房地产开发(上海)有限公司提供借款本金为90,860.00万元。

报告期末，公司向上海雷泰投资中心(有限合伙)下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款本金为42,600.00万元。

报告期末，公司控股子公司光大安石(北京)房地产投资顾问有限公司向上海雷泰投资中心(有限合伙)下属企业重庆光控新业实业发展有限公司提供借款本金为41,000.00万元。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海晟科投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业	注 1		按权益法核算
珠海安石宜达企业管理中心（有限合伙）	珠海市横琴新区	广东省	股权投资及管理	38.50		按权益法核算
上海光渝投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业		50.01	按权益法核算
上海光翎投资中心（有限合伙）	中国(上海)自由贸易试验区	上海市	租赁和商务服务业		50.01	按权益法核算

注 1：公司 2019 年度直接认缴上海晟科投资中心（有限合伙）5.72%财产份额，同时认缴上海翎励投资中心（有限合伙）37.43%财产份额，间接持有上海晟科投资中心（有限合伙）财产份额，上海晟科投资中心（有限合伙）全部投资于新光大中心项目。

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			
	上海光渝投资中心 （有限合伙）	上海光翎投资中心 （有限合伙）	上海晟科投资中心 （有限合伙）	珠海安石宜达股权投资基金 （有限合伙）
流动资产	985,561,481.77	471,938,751.54	4,128,129,578.42	628,135,136.12
其中：现金和现金等价物	172,847.46	159,219.91	4,869,398.73	486,055.93
非流动资产				999,687,943.15
资产合计	985,561,481.77	471,938,751.54	4,128,129,578.42	1,627,823,079.27
流动负债	67,054,437.40	11,393,139.72	218,357,125.98	134,890,700.72
非流动负债				
负债合计	67,054,437.40	11,393,139.72	218,357,125.98	134,890,700.72
少数股东权益				

光大嘉宝股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

归属于母公司股东权益	918,507,044.37	460,545,611.82	3,909,772,452.44	1,492,932,378.55
按持股比例计算的净资产份额	576,172,723.07	346,360,607.72		574,779,031.20
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	576,172,723.07	346,360,607.72		574,779,031.20
营业收入			103,990,749.49	141,883,943.45
财务费用	1,016,319.76	-131.94	-7,441.28	-108,729.76
所得税费用				
净利润	15,450,815.48	-626,720,961.06	-500,214,787.19	-548,872,850.64
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	15,450,815.48	-626,720,961.06	-500,214,787.19	-548,872,850.64
本年度收到的来自合营企业的股利				

项目	期初余额/上期发生额			
	上海光渝投资中心 (有限合伙)	上海光翎投资中心 (有限合伙)	上海晟科投资中心 (有限合伙)	珠海安石宜达企业管理中心(有 限合伙)
流动资产	959,694,363.41	1,087,486,172.62	4,723,485,599.67	605,256,531.81
其中：现金和现金等价物	212,864.34	570,505.08	8,378,562.09	6,209,326.17
非流动资产				1,545,909,868.77
资产合计	959,694,363.41	1,087,486,172.62	4,723,485,599.67	2,151,166,400.58
流动负债	56,638,134.52	2,908,479.45	185,197,493.19	109,361,171.39

光大嘉宝股份有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

非流动负债					
负债合计	56,638,134.52	2,908,479.45	185,197,493.19		109,361,171.39
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	903,056,228.89	1,084,577,693.17	4,538,288,106.48		2,041,805,229.19
按持股比例计算的净资产份额	578,667,795.82	741,977,917.63	222,936,020.91		786,095,013.24
调整事项					
对合营企业权益投资的账面价值	578,667,795.82	741,977,917.63	222,936,020.91		786,095,013.24
营业收入			100,592,556.40		139,692,842.32
财务费用	767,374.50	5,923,011.61	-22,619.79		-717,065.73
所得税费用					
净利润	-174,740,630.03	163,702,298.03	-1,029,076,526.75		-1,232,018,086.04
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-174,740,630.03	163,702,298.03	-1,029,076,526.75		-1,232,018,086.04
本年度收到的来自合营企业的股利					

3、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	952,007,150.03	958,785,613.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-911,547.54	-6,284,520.21
--其他综合收益		
--综合收益总额	-911,547.54	-6,284,520.21
联营企业：		
投资账面价值合计	39,530,975.00	172,084,649.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	10,948,105.42	17,907,656.46
--其他综合收益		
--综合收益总额	10,948,105.42	17,907,656.46

八、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助	6,921,313.66	3,615,839.13
合计	6,921,313.66	3,615,839.13

九、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

1、 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体

信用风险在可控的范围内。

2、 流动性风险

流动性风险是指企业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。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司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。

3、 市场风险

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

十、 公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产		391,423,157.86		391,423,157.86
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		391,423,157.86		391,423,157.86
(1) 债务工具投资		391,423,157.86		391,423,157.86
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
◆其他权益工具投资			148,104,100.00	148,104,100.00
◆其他非流动金融资产			12,056,712.88	12,056,712.88
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			12,056,712.88	12,056,712.88
(1) 权益工具投资			12,056,712.88	12,056,712.88
持续以公允价值计量的资产总额		391,423,157.86	160,160,812.88	551,583,970.74

(二) 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

第一层次公允价值计量项目市价均取自于 A 股市场资产负债表日相关股票的收盘价。

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要参数	
			定性信息	定量信息
基金	391,423,157.86	投资标的市价组合法		相关资产报价及估值表

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

项目	2025年12月31日公允价值	估值技术	重要参数
权益工具投资	160,160,812.88	上市公司比较法/并购案例比较法	流动性折价/控制权溢价

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

项目	2024年 12月31日	会计政策变更	转入 第三层 次	转出 第三层次	当期利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			2025年 12月31日	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
					计入损益	计入 其他综合收益	购买	发行	出售		
交易性金融资产	12,266,170.64				-209,457.76					12,056,712.88	
其他权益工具投资	146,143,100.00					1,961,000.00				148,104,100.00	
合计	158,409,270.64				-209,457.76	1,961,000.00				160,160,812.88	

(六) 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

本期内未发生各层级之间的转换。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

公司本期内没有发生估值技术变更。

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
宜兴光控投资有限公司	宜兴	对外投资、投资管理、资产管理	310,000万元	29.17	29.17

本企业的母公司情况的说明：

宜兴光控投资有限公司控制公司联合持股主体上海光控股权投资管理有限公司、北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙），为公司实际控制人中国光大集团股份公司控股子公司，公司最终控制人为中央汇金投资有限责任公司。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆英利购物广场管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
重庆英利卓越购物广场有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大控股（江苏）投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
北京华富新业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京华恒兴业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京华恒业房地产开发有限公司	合营企业子公司
北京汇众智达投资管理有限公司	合营企业子公司
北京天盛智达投资管理有限公司	合营企业子公司
北京华信恒盛投资管理有限公司	合营企业子公司
上海安依投资有限公司	合营企业子公司
重庆维碚仓储服务有限公司	合营企业子公司
上海安曼投资有限公司	合营企业子公司
江门市国翔企业发展有限公司	合营企业子公司
徐州光鑫房地产开发有限公司	合营企业子公司
重庆大融城实业发展有限公司	合营企业子公司
上海安瑰投资管理有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大控股创业投资（深圳）有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
光大永明人寿保险有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
珠海安渊投资有限公司	与本公司同受最终控制方控制、共同控制的企业
有限合伙企业汇总	下属控股子公司担任普通合伙人的有限合伙企业
契约式基金汇总	下属控股子公司担任资产管理人的契约式基金

(四) 本公司的合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海安岩普石企业咨询有限公司	合营企业
上海建嘉皓企业管理有限公司	合营企业
香港嘉达利发展有限公司	合营企业
昆山安住此间商务信息咨询有限公司	合营企业
光歆设施管理（上海）有限公司	联营企业
上海格林风范房地产发展有限公司	联营企业
上海嘉定老庙黄金有限公司	联营企业
青岛环海湾安石商业管理有限公司	联营企业

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海安瑰投资管理有限公司	资金占用费	40,969,589.06	13,336,575.35
光大控股（江苏）投资有限公司	资金占用费	53,999,999.98	56,797,808.22
宜兴光控投资有限公司	资金占用费	13,768,491.23	13,806,213.10

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海安依投资有限公司	资金占用费	24,857,225.00	4,800,061.46
上海安曼投资有限公司	资金占用费	3,250,000.00	3,074,437.81
其他关联方汇总	咨询服务费/资产管理费	85,585,351.12	69,225,823.24
有限合伙企业汇总	咨询服务费/资产管理费	97,537,033.49	92,371,730.92
契约式基金汇总	咨询服务费/资产管理费	402,407.67	8,056,505.13

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上期确认的 租赁收入
光大永明人寿保险有限公司上海分公司	不动产租赁	2,219,033.71	-

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额					
		简化处理的短期租赁和低价值租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海安渊投资有限公司	办公楼	468,921.85		511,124.81							

关联租赁情况说明：

(1) 根据公司 2025 年第一次临时股东大会决议精神，公司控股子公司光控安石（珠海）咨询管理有限公司（以下简称“安石珠海”）于 2025 年 4 月 2 日与珠海安渊投资有限公司（以下简称“珠海安渊”）签署了租赁合同。根据该合同约定，安石珠海向珠海安渊承租其持有的位于珠海市横琴都会道 86 号横琴澳金财富大厦 1 栋六层整层及八层部分物业，租赁面积为 2,041.66 平方米，租赁期限为 120 个月，租赁用途为联合办公用途，在租赁期间安石珠海有权对外转租、分租。租金收取模式为在安石珠海对外以自身名义出租前述租赁物取得租金后，安石珠海收取约定比例租金分成，剩余部分则作为安石珠海应支付给珠海安渊的租金。相关内容详见公司临 2025-004 号和 2025-006 号公告。

(2) 2024 年 12 月 25 日，根据相关规定及公司内部授权，经公司管理决策委员会决议，同意公司并表子公司瑞诗公司将持有的光大安石中心部分物业出租给关联方光大永明，租赁期为 5 年，租金及物业费合计约 1,679 万元。因该次交易金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.5%，前期未达到披露标准，亦无需提交股东大会审议。2025 年 2 月 5 日，瑞诗公司与光大永明正式签署了租赁合同。

3、 关联担保情况

本公司无作为担保方的情况。

本公司无作为被担保方的情况。

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				
光大控股（江苏）投资有限公司	900,000,000.00	2023年1月19日	2026年12月31日	注1
宜兴光控投资有限公司	150,000,000.00	2020年11月11日		注2
宜兴光控投资有限公司	9,763,314.73	2019年11月15日		注2
上海安瑰投资管理有限公司	200,000,000.00	2024年4月2日	2026年12月31日	注3
	220,000,000.00	2025年6月16日	2026年6月15日	注4
	180,000,000.00	2025年9月2日	2026年9月1日	注4
	590,000,000.00	2025年9月17日	2026年9月16日	注5
	400,000,000.00	2025年12月4日	2026年12月31日	注5
拆出				
上海安依投资有限公司	440,000,000.00			
其中：1、	140,000,000.00	2020年3月20日	2027年6月30日	注6
2、	50,000,000.00	2020年4月2日	2027年6月30日	注6
3、	100,000,000.00	2020年4月28日	2027年6月30日	注6
4、	60,000,000.00	2020年5月13日	2027年6月30日	注6
5、	90,000,000.00	2020年12月18日	2027年6月30日	注6
上海安曼投资有限公司	50,000,000.00	2020年12月31日	2027年6月30日	注7

注1：公司与间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）的全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）签订了相关协议，公司接受光控江苏提供的10.53亿元财务资助，公司已于2023年10月7日归还0.53亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付10亿元借款本金至到期日的对应利息。公司于2023年10月19日与光控江苏就公司尚未向其归还的10亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同

之补充协议（二）》（即展期协议），根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金 10 亿元的借款期限延长 3 个月至 2024 年 1 月 18 日。公司已于 2023 年 12 月 15 日归还 0.5 亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付剩余 9.5 亿元借款本金至到期日的对应利息。2024 年 1 月 19 日公司与光控江苏就公司尚未向其归还的 9.5 亿元财务资助的展期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》（即展期协议）。根据展期协议的约定，原协议项下未付借款本金 9.5 亿元的借款期限延长 9 个月至 2024 年 10 月 18 日。

公司已于 2024 年 10 月 8 日归还了 0.2 亿元借款本金及对应利息，并根据公司第十一届董事会第十六次（临时）会议决议精神，于 2024 年 10 月 18 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 9.3 亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（四）》，将借款期限延长至 2025 年 10 月 18 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东大会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（三）》、《应收账款质押协议之补充协议》，为上述 9.3 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定。2024 年 11 月 4 日，公司 2024 年第五次临时股东大会审议通过了前述事项。相关内容详见公司临 2024-061 号、2024-062 号、2024-064 号和 2024-067 号公告。公司已于 2024 年 12 月 16 日归还了 0.3 亿元借款本金及对应利息，并已于到期日支付剩余 9 亿元借款本金至到期日的对应利息。

根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与光控江苏就公司尚未向其归还的 9 亿元借款的续期事项签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（五）》，将借款期限延长至 2026 年 12 月 31 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东会审议通过相关事宜后生效。同日，公司、光控江苏与珠海安石宜达、光控新业分别签署了《有限合伙份额质押协议之补充协议（四）》《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述 9 亿元借款向光控江苏提供质押担保之事进行了约定（详见公司临 2025-066 号、2025-067 号公告）。

注 2：公司于 2022 年 2 月 25 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于宜兴光控向公司控股子公司光控兴渝提供财务资助进行展期暨构成关

联交易的议案》。公司控股子公司重庆光控兴渝置业有限公司（以下简称“光控兴渝”）与公司的母公司宜兴光控投资有限公司（以下简称“宜兴光控”）就光控兴渝未向宜兴光控偿还的借款本金 15,976.00 万元及部分利息签署了相关补充协议，相关内容详见公司临 2022-003 号、2022-007 号、2022-008 号、2022-063 号公告。2022 年 11 月 9 日，光控兴渝与宜兴光控就上述借款分笔签署了两份新的《借款合同之补充协议》（以下合称“新补充协议”）。原协议项下未偿还的借款本金合计为 15,976.00 万元，到期日为 2022 年 11 月 15 日。新补充协议的主要内容为：原协议项下借款到期后继续执行原利率（即 8.5%/年）；关于原协议借款期限的展期事宜，由双方另行协商确定。

注 3：根据公司第十一届董事会第十一次（临时）会议决议精神，公司于 2024 年 4 月 2 日与间接控股股东中国光大控股有限公司（以下简称“光大控股”）的全资子公司光大控股（江苏）投资有限公司（以下简称“光控江苏”）下属企业上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）就公司接受上海安瑰不超过 4.1 亿元财务资助的事项签署了附条件生效的《借款合同》。该合同的生效条件为双方加盖公章且经公司股东大会审议通过，借款期限至 2024 年 12 月 31 日。同日，公司与上海安瑰、控股子公司瑞诗房产签署了质押协议，公司以持有的对瑞诗公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权为上述 4.1 亿元借款向上海安瑰提供质押担保。2024 年 4 月 18 日，公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过了前述事项。相关内容详见公司临 2024-019 号、2024-020 号、2024-022 号和 2024-028 号公告。公司已于 2024 年 12 月 16 日向上海安瑰归还 1.5 亿元借款本金及其对应利息，并已于到期日支付剩余 2.6 亿元借款本金至到期日的对应利息。公司将在不超过 2.6 亿元的范围内就上述尚未归还的借款本金进行续期，续期期限为 12 个月，即续期至 2025 年 12 月 31 日。续期期间的年利率为 6.5%。同时，公司将以公司持有的对瑞诗房产的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上海安瑰提供质押担保。公司已于 2025 年 10 月 24 日向上海安瑰归还 0.6 亿元借款本金及支付其对应利息。报告期末，该项借款余额为 2 亿元。

注 4：根据公司第十一届董事会第二十四次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 5 月 26 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同》，上海安瑰向公司

分笔提供总额不超过人民币 4 亿元借款，每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议》，就以公司持有的对瑞诗公司的 9.086 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 4 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定。2025 年 6 月 11 日，公司 2025 年第四次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2025-029 号、2025-030 号、2025-032 号、2025-043 号公告）。报告期末，该项借款余额为 4 亿元。

注 5：根据公司第十一届董事会第二十九次（临时）会议决议精神，公司于 2025 年 10 月 17 日与上海安瑰签署了附条件生效的《借款合同之补充协议（三）》，将借款期限延长至 2026 年 12 月 31 日，该协议的生效条件为经双方加盖公章且公司股东会审议通过相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、瑞诗公司签署了《应收账款质押协议之补充协议（二）》，为上述 2 亿元借款向上海安瑰提供质押担保之事进行了约定（详见公司临 2025-066 号、2025-067 号公告）。根据公司第十一届董事会第二十七次会议决议精神，公司于 2025 年 8 月 29 日与上海安瑰投资管理有限公司（以下简称“上海安瑰”）签署了附条件生效的《借款合同》，经公司书面申请，上海安瑰可在首笔借款发放日起 12 个月内向公司分笔发放总额不超过人民币 9.9 亿元借款（实际借款金额以银行划付凭证记载为准），每笔借款的借款期限为自该笔借款发放日起至该笔借款发放届满 12 个月止，借款的年利率为 6.5%（单利），该合同的生效条件为自双方加盖公章且公司股东大会审议通过该合同项下相关事宜后生效。同日，公司与上海安瑰、上海光野投资中心（有限合伙）（以下简称“上海光野”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、珠海安石宜昭投资中心（有限合伙）（以下简称“安石宜昭”）签署了《有限合伙份额质押协议》，公司与上海安瑰、上海安依投资有限公司（以下简称“安依投资”）签署了《应收账款质押协议》，公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司（以下简称“安石投顾”）与上海安瑰、重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《应收账款质押协议》，公司以持有的上海光野

973,300,000 份优先级有限合伙份额（实缴出资为 457,505,000 元）、安石宜昭 175,000,000 份 A 类有限合伙份额（实缴出资为 11,984,195.85 元）、对安依投资的 4.4 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，以及安石投顾持有的对光控新业的 4.1 亿元借款本金及其利息的应收款项债权，为上述 9.9 亿元财务资助向上海安瑰提供质押担保。2025 年 9 月 15 日，公司 2025 年第七次临时股东大会审议通过了前述事项（详见公司临 2025-053 号、2025-058 号、2025-062 号、2025-063 号公告）。报告期末，该项借款余额为 9.9 亿元。

注 6：公司于 2023 年 6 月 26 日与上海安依投资有限公司签署了《借款展期合同之补充协议》（即展期协议）。该协议项下的借款本金为 44,000.00 万元，借款期限至 2025 年 6 月 30 日，展期期间的借款年利率为 8%。

根据 2025 年第五次临时股东大会决议精神，2025 年 6 月 27 日，公司与瑞诗房地产开发（上海）有限公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 90,860 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与重庆光控新业实业发展有限公司（以下简称“光控新业”）签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 42,600 万元，展期期间的借款年利率为 8.5%；公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 41,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%；公司与上海安曼投资有限公司签署了《借款合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 5,000 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与上海安依投资有限公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 44,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%。前述借款期限均展期至 2027 年 6 月 30 日，具体内容以相关协议/合同为准。

注 7：公司于 2023 年 6 月 26 日与上海安曼投资有限公司签署了《借款合同之补充协议》（即展期协议）。该协议项下的借款本金为 5,000.00 万元，借款到期日不晚于 2025 年 6 月 30 日，最终以公司另行发送的书面通知中载明的日期为准，展期期间的借款年利率为 6.5%。

根据公司 2025 年第五次临时股东大会决议精神，2025 年 6 月 27 日，公司与瑞诗公司签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金

为 90,860 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 42,600 万元，展期期间的借款年利率为 8.5%；公司控股子公司光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司与光控新业签署了《借款展期合同（二）》，该合同项下的借款本金为 41,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%；公司与上海安曼签署了《借款合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 5,000 万元，展期期间的借款年利率为 6.5%；公司与安依投资签署了《借款展期合同之补充协议（二）》，该协议项下的借款本金为 44,000 万元，展期期间的借款年利率为 8%。上述借款期限均展期至 2027 年 6 月 30 日。（详见公司临 2025-036 号、2025-037 号、2025-038 号、2025-039 号、2025-044 号和 2025-045 号公告）

5、 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员报酬	652.12	661.28

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	有限合伙企业汇总	403,459,763.20	237,718,591.88	334,697,946.38	168,694,886.75
应收账款	契约式基金汇总	450,661.82	88,341.52	451,830.46	45,718.04
应收账款	重庆英利购物广场管理有限公司	2,399,252.10	131,958.87	2,621,335.60	144,173.46
应收账款	重庆英利卓越购物广场有限公司	3,206,211.66	176,341.64	3,308,209.92	181,951.55
应收账款	北京汇众智达投资管理有限公司	16,899,006.19	929,445.34	9,823,781.95	459,893.41
应收账款	北京华信恒盛投资管理有限公司	10,534,487.97	579,396.84	5,183,631.44	285,099.73
应收账款	北京天盛智达投资管理有限公司	2,524,393.86	138,841.66	1,198,521.39	65,918.68
应收账款	北京华恒业房地产开发有限公司	141,175,270.99	78,049,154.08	140,202,064.63	65,806,371.57
应收账款	北京华恒兴业房地产开发有限公司	2,610,699.32		3,607,005.58	123,671.38
应收账款	北京华富新业房地产开发有限公司	80,332,066.67	45,109,150.79	80,332,066.67	38,063,193.99
应收账款	江门市国翔企业发展有限公司	3,479,406.73	188,892.37	4,867,514.04	262,763.27
应收账款	重庆维碚仓储服务有限公司	3,734,054.01	205,372.97	3,259,438.80	179,269.13
应收账款	上海融光寰珩企业管理有限公司	338,337.85		1,475,716.87	81,164.43
其他应收款	有限合伙企业汇总	18,531,380.00		31,279,501.62	
其他应收款	契约式基金汇总	20,000.00		4,000.00	
其他应收款	上海安依投资有限公司	597,617,374.29	399,412,053.80	572,760,149.29	262,044,836.74
其他应收款	上海安曼投资有限公司	66,267,808.37	-	63,017,808.34	

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	香港嘉达利发展有限公司	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69	8,660,617.69

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额		上年年末账面余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预收账款	重庆大融城实业发展有限公司	160,730.38	-	-	-
应付账款	光歆设施管理（上海）有限公司	2,094,837.07	-	1,318,469.11	-
应付账款	北京汇众智达投资管理有限公司	426,677.34	-	1,397,404.07	-
合同负债	有限合伙企业汇总	-	-	241,745.15	-
合同负债	青岛环海湾安石商业管理有限公司	-	-	94,339.62	-
合同负债	上海融光寰珩企业管理有限公司	5,901,313.24	-	12,801,886.79	-
合同负债	重庆大融城实业发展有限公司	6,534.70	-	-	-
其他流动负债	有限合伙企业汇总	-	-	14,504.71	-
其他流动负债	青岛环海湾安石商业管理有限公司	-	-	5,660.38	-
其他流动负债	上海融光寰珩企业管理有限公司	354,438.80	-	768,113.21	-
其他流动负债	重庆大融城实业发展有限公司	60.09	-	-	-
其他应付款	上海建嘉皓企业管理有限公司	10,361,989.96	-	11,156,313.97	-
其他应付款	上海格林风范房地产发展有限公司	993,608.91	-	74,147,000.00	-
其他应付款	上海嘉定老庙黄金有限公司	166,700.00	-	166,700.00	-
其他应付款	上海安瑰投资管理有限公司	1,614,842,465.78	-	260,046,301.38	-
其他应付款	北京华信恒盛投资管理有限公司	-	-	2,269,880.93	-
其他应付款	北京华富新城业房地产开发有限公司	-	-	745,701.03	-

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	北京华恒业房地产开发有限公司	1,032,622.42	1,376,676.43
其他应付款	北京华恒业房地产开发有限公司	61,546,612.34	245,134,909.75
其他应付款	昆山安住此间商务信息咨询有限公司	387,813.26	
其他应付款	重庆大融城实业发展有限公司	955,605.03	
应付账款	北京华恒业房地产开发有限公司	3,094,398.89	2,648,293.44
应付账款	北京华恒业房地产开发有限公司	64,438.63	1,790,381.67
其他应付款	上海安岩普石企业咨询有限公司	16,812,442.04	21,417,039.92
其他应付款	徐州光鑫房地产开发有限公司	383,561.17	
其他应付款	光歆设施管理（上海）有限公司	1,192,194.49	3,229,754.78
其他应付款	光大控股（江苏）投资有限公司	911,095,890.39	911,095,890.41
其他应付款	直兴光控投资有限公司	231,494,084.49	217,725,593.26
其他应付款	光大控股创业投资（深圳）有限公司		25,344.00

十二、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日,本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

利润分配方案	2026 年 4 月 21 日,本公司召开第十一届董事会第三十五次会议,审议通过了 2025 年度利润分配的议案,决定 2025 年度不进行利润分配,也不进行资本公积转增股本。上述利润分配方案的议案尚需提交股东大会审议。
--------	--

(二) 其他资产负债表日后事项说明

(1) 2026 年 4 月 8 日,公司披露了《光大嘉宝股份有限公司关于控股子公司受让珠海安石宜鸿投资中心(有限合伙)份额暨关联交易公告》(公告编号:临 2026-006)。公司控股子公司光大安石(北京)资产管理有限公司(以下简称“安石资管”)拟与上海恒承实业发展有限公司(以下简称“恒承实业”)签署份额转让协议,由安石资管或其指定第三方以人民币 1.3 亿元的交易对价受让恒承实业持有的 1.1 亿元珠海安石宜鸿投资中心(有限合伙)已实缴份额。

截至本财务报告批准报出日,相关协议尚未正式签署。本次交易不影响 2025 年度财务报表金额。

(2) 截至审计报告日,公司控股子公司光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称“光控安石”)及其关联方曾于 2019 年向普洛斯(珠海)股权投资管理有限公司(以下简称“普洛斯”)及其关联方转让多个物流不动产项目。在转让过程中,光控安石与普洛斯及其他主体签署了《股权收购价款支付调整协议》及其补充协议(以下简称“《调整协议》”),就部分原定的出售对价列为考核价款的事项进行了约定。同时,光控安石又与上海安岩普石企业咨询有限公司(以下简称“上海安岩”)、普洛斯签署了《关于物流合作项目之补充协议》,就上海安岩应向光控安石及其关联方支付补偿款及普洛斯对上海安岩的补偿款支付义务承担连带担保责任等有关事项进行了约定。鉴于上述补偿款的支付条件已经触发,且上海安岩未按约定支付补偿款,普洛斯亦未按约定承担担保责任,光控安石就物流资产包补偿事宜纠纷向上

海国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁申请，请求裁决上海安岩向光控安石支付补偿款及相关违约金等、并请求裁决普洛斯承担连带保证责任等，相关仲裁金额至 2026 年 2 月 6 日暂合计为 140,140,000 元。截止本报告披露日，本次仲裁尚未开庭审理。

(3) 北京国澄创伟科技有限公司(以下简称"国澄创伟")诉称对北京光耀东方商业管理有限公司(以下简称"光耀商管")享有合法到期债权。国澄创伟主张因上海安依投资有限公司(以下简称“上海安依”)、公司控股子公司光控安石(北京)投资管理有限公司(以下简称"光控安石")于 2019 年 5 月 26 日与光耀商管等签订《中关村广场购物中心项目权益转让暨债权债务处理协议》，光耀商管享有上述协议中目标权益剩余对价款债权。国澄创伟认为光耀商管怠于向上海安依、光控安石行使其债权从而影响了国澄创伟对光耀商管到期债权的实现，故国澄创伟以债权人代位权纠纷为案由提起诉讼，请求判令上海安依、光控安石在国澄创伟对光耀商管债权范围内，共同代光耀商管向国澄创伟清偿生效法律文书所确认的光耀商管尚未履行的债务，相关诉讼金额暂合计为 105,445,617.32 元。截止本报告披露日，本次诉讼尚未开庭审理。

除上述事项外，截至本财务报表签发日 2026 年 4 月 21 日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项

十四、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

2、 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

(二) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

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

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

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；

能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以行业分部/产品分部为基础确定报告分部，与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。公司目前主要分为四个分部，分部一为房地产业务，即房地产开发销售，物业租赁等；分部二不动产资产管理业务，即相关咨询管理业务及资产投资管理业务；分部三为不动产投资业务，即通过不动产基金管理的份额，投资或持有的地产资产；分部四为并表地产基金投资业务，即纳入公司合并报表范围的不动产基金投资。

2、 报告分部的财务信息

单位：万元

项目	分部一	分部二	分部三	分部四	分部间抵销	合计
营业收入	13,855.09	40,335.34	2,626.89	74,908.73	-7,544.74	124,181.31
营业成本	3,043.37	9,762.74	1,406.69	52,656.13	-1,493.97	65,374.96
资产总额	343,396.98	245,329.44	929,978.64	1,329,555.61	-851,157.80	1,997,102.87
负债总额	87,100.63	65,676.87	698,106.35	1,392,842.18	-601,271.04	1,642,454.99

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	4,564,569.38	2,170,755.00
1至2年	959,260.00	
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
小计	5,523,829.38	2,170,755.00
减：坏账准备		
合计	5,523,829.38	2,170,755.00

2、 应收账款按账龄计提方法分类披露

类别	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		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备									
按组合计提坏账准备	5,523,829.38	100.00			5,523,829.38	100.00	2,170,755.00		2,170,755.00
其中：									
组合1 关联方款项组合									
组合2 账龄组合	5,523,829.38	100.00			5,523,829.38	100.00	2,170,755.00		2,170,755.00
组合3 其他应收款项组合									
合计	5,523,829.38	100.00			5,523,829.38	100.00	2,170,755.00		2,170,755.00

按组合计提项目：

组合2 账龄组合

名称	期末余额	
	应收账款	坏账准备
1年以内	4,564,569.38	
1至2年	959,260.00	
合计	5,523,829.38	

3、 本期无计提、转回或收回的坏账准备情况

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例(%)	坏账准备
上海众馨投资有限公司	4,728,955.29	85.61	
上海梵骋电力科技有限公司	794,130.00	14.38	
合计	5,523,085.29	99.99	

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46
合计	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46

1、 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	134,029,412.05	286,511,580.14
1至2年	286,288,187.43	154,130,702.34
2至3年	154,130,702.34	553,451,276.00
3年以上	2,994,596,401.58	2,441,145,125.58
小计	3,569,044,703.40	3,435,238,684.06
坏账准备	887,789,359.70	485,825,734.60
合计	2,681,255,343.70	2,949,412,949.46

(2) 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		210,165,404.68	275,660,329.92	485,825,734.60
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		264,596,408.04	137,367,217.06	401,963,625.10
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		474,761,812.72	413,027,546.98	887,789,359.70

(3) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	485,825,734.60	401,963,625.10				887,789,359.70

(4) 本期无实际核销的其他应收款情况

(5) 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
员工保险金		
保证金	2,000,000.00	2,000,000.00
关联方往来	3,451,275,091.65	3,348,454,890.34
其他非关联方往来	115,769,611.75	84,783,793.72
合计	3,569,044,703.40	3,435,238,684.06

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期末余 额
瑞诗房地产开发(上海)有限公司	借款	1,190,379,569.32	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	33.35	263,543,048.23
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	往来款	961,594,334.07	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	26.94	
上海安依投资有限公司	借款	597,617,374.29	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	16.74	399,412,053.80
重庆光控新实业发展有限公司	借款	536,150,416.59	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	15.02	113,264,645.92
重庆光控兴渝置业有限公司	借款	98,205,340.27	3年以上	2.75	
合计		3,383,947,034.54		94.80	776,219,747.95

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
对子公司投资	4,439,005,094.81	336,935,424.11	4,102,069,670.70	202,568,000.00
对联营、合营企业投资	27,142,863.66	5,000,000.00	22,142,863.66	5,000,000.00
合计	4,466,147,958.47	341,935,424.11	4,124,212,534.36	207,568,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备		
上海嘉宝神马房地产有限公司	1,838,194,355.81			450,000,000.00		1,388,194,355.81	
上海嘉宝劳动服务有限公司	300,000.00					300,000.00	
上海嘉宝实业集团投资管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
上海奇伊投资管理咨询有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司	1,542,608,322.00			134,367,424.11		1,542,608,322.00	134,367,424.11
光大安石（北京）资产管理有限公司	1,270,359.00					1,270,359.00	
CEL JIABAQ(HONGKONG)LIMITED	64,058.00					64,058.00	
上海光野投资中心（有限合伙）	1,233,000,000.00					1,233,000,000.00	
上海嘉宝安石置业有限公司	16,000,000.00					16,000,000.00	
上海雷泰投资中心（有限合伙）	202,568,000.00	202,568,000.00				202,568,000.00	202,568,000.00
合计	4,889,005,094.81	202,568,000.00	450,000,000.00	134,367,424.11		4,439,005,094.81	336,935,424.11

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动						期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	追加投资/减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润			计提减值准备
一、合营企业											
香港嘉达利发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00
小计	5,000,000.00	5,000,000.00									5,000,000.00
二、联营企业											
中核高泰(宜宾)精密管材股份有限公司	50,658,936.46		-50,658,936.46								
上海格林风范房地产发展有限公司	91,157,344.28		-54,000,000.00	-571,916.61							10,438,427.67
上海嘉定老庙黄金有限公司	10,185,458.86			5,737,186.59							11,704,435.99
小计	152,001,739.60		-104,658,936.46	5,165,269.98							22,142,863.66
合计	157,001,739.60	5,000,000.00	-104,658,936.46	5,165,269.98							27,142,863.66
											5,000,000.00

(四) 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	11,058,303.20	5,600,936.74	20,873,772.76	5,964,123.99
其他业务	15,210,641.63	8,465,922.20	27,309,972.74	8,559,455.10
合计	26,268,944.83	14,066,858.94	48,183,745.50	14,523,579.09

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	246,000,000.00	2,560,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,165,269.98	10,915,646.22
处置长期股权投资产生的投资收益	7,541,063.54	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,361,975.77	8,472,105.08
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	563,034.29	-23,822,996.77
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债务重组收益		
其他		
合计	262,631,343.58	2,555,564,754.53

(六) 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
交易性金融资产	-412,118,726.24	-895,971,514.40
其他非流动金融资产		
合计	-412,118,726.24	-895,971,514.40

十六、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	7,373,712.06	
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	6,921,313.66	
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	-4,778,879.92	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	25,903,136.95	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	114,027,363.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小计	149,446,646.34	
减：所得税影响额	19,148,616.06	
减：少数股东权益影响额（税后）	-1,548,749.25	
合计	131,846,779.53	

执行《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年修订）》对可比会计期间非经常性损益无影响。

(一) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益(元)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-49.63	-0.93	-0.93
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-54.33	-1.02	-1.02

光大嘉宝股份有限公司
(加盖公章)
二〇二六年四月二十一日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018



扫描此二维码
可获得更多
信息。请妥善保管，
以免丢失。
如有疑问，
请致电12315。

仅供出报告使用，其他无效



2026年03月11日

登记机关

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国
 经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告, 出具验资报告, 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具相关报告, 基本建设年度财务决算审计, 代理记账, 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 信息系统领域内的技术服务; 法律、法规规定的其他业务。
 【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

出资额 人民币15650.0000万元整
 成立日期 2011年01月24日
 主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

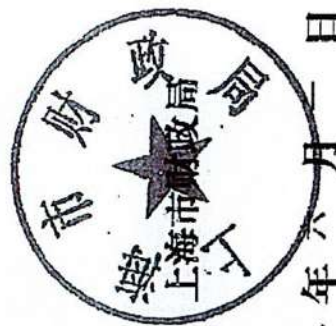
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号:0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

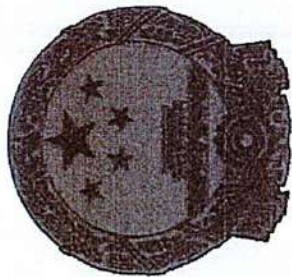
仅供出报告使用，其他无效。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:宋建弟

主任会计师:

经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式:特殊普通合伙制

执业证书编号:31000006

批准执业文号:沪财会[2000]26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)

证书编号: 310000061036
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年 03月 23日
Date of Issuance /y /m /d

立立信会计师事务所(特殊普通合伙)
LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LTD.
姓名: 赵键 性别: 男 出生日期: 1980-02-05 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 身份证号: 210782198002050035
Full name: 赵键 Sex: 男 Date of birth: 1980-02-05 Working unit: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) Identity card No.: 210782198002050035



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



赵键(310000061036)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



赵键(310000061036)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

仅供出报告使用, 其他无效
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



赵键的年检二维码

年 月 日
/y /m /d



顾召华
男
1994.09.23
立信会计师事务所
立信会计师事务所
3100231500092970410

立信会计师事务所
立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓 Full name
性 Sex
出生 Date of birth
工作 Working unit
身份 Working unit
证号 Identity card No.



仅供出报告使用, 其他无效

年度注册登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000063554
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 01 月 16 日
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d