

公司代码：600503

公司简称：华丽家族

华丽家族股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王伟林、主管会计工作负责人王坚忠及会计机构负责人（会计主管人员）姚基勇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《2025年年度审计报告》确认，2025年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润为-73,378,318.21元；截至2025年末，公司母公司累计未分配利润为1,365,411,734.05元，公司合并报表未分配利润为1,152,150,567.48元。鉴于公司2025年度未实现盈利，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况等因素，为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，公司2025年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本报告中详细描述存在的主要风险，详情请查阅本报告“第三节 管理层讨论与分析”中“（四）可能面对的风险”部分。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	12
第四节	公司治理、环境和社会.....	29
第五节	重要事项.....	44
第六节	股份变动及股东情况.....	54
第七节	债券相关情况.....	60
第八节	财务报告.....	61

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件。
	报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
华丽家族、公司、本公司	指	华丽家族股份有限公司
南江集团、控股股东	指	上海南江（集团）有限公司
上交所	指	上海证券交易所
证监会	指	中国证券监督管理委员会
苏州华丽	指	苏州华丽家族置业投资有限公司
苏州地福	指	苏州地福房地产开发有限公司
苏州黄金水街	指	苏州黄金水街房地产开发有限公司
天建公司	指	上海天建建筑装饰工程有限公司
金叠房产	指	上海金叠房地产开发有限公司
遵义华丽	指	遵义华丽家族置业有限公司
华丽创投	指	华丽家族创新投资有限公司
南江机器人	指	杭州南江机器人股份有限公司
宁波墨西	指	宁波墨西科技有限公司
重庆墨希	指	重庆墨希科技有限公司
厦门国际银行	指	厦门国际银行股份有限公司
瑞力文化	指	上海瑞力文化发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）
海和药物	指	上海海和药物研究开发股份有限公司
西藏南江	指	西藏南江企业管理咨询有限公司（曾用名：西藏南江投资有限公司）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因所致。

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	华丽家族股份有限公司
公司的中文简称	华丽家族
公司的外文名称	Deluxe Family Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Deluxe Family
公司的法定代表人	王伟林

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	姜欣	
联系地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋15楼	
电话	021-62376199	
传真	021-62376089	
电子信箱	dmb@deluxe-family.com	

三、基本情况简介

公司注册地址	上海市奉贤区星火开发区阳明路1号8幢1层105室
公司注册地址的历史变更情况	公司于2021年4月23日召开的第七届董事会第八次会议审议并通过《关于变更注册地址暨修订部分条款的议案》，根据经营发展及企业管理需要，将注册地址由“上海市黄浦区瞿溪路968弄1号202室”变更为“上海市奉贤区星火开发区阳明路1号8幢1层105室”
公司办公地址	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋15楼
公司办公地址的邮政编码	201103
公司网址	www.deluxe-family.com
电子信箱	dmb@deluxe-family.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》（www.cs.com.cn） 《上海证券报》（www.cnstock.com）
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋15楼公司证券部

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华丽家族	600503	SST新智

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
	签字会计师姓名	刘孟、陆桂林

七、近三年主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减 (%)	2023年
营业收入	379,966,732.36	352,787,695.35	7.70	161,477,429.63
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	375,086,760.53	351,480,361.34	6.72	159,809,283.90
利润总额	-76,302,305.07	-37,564,857.19	不适用	95,759,250.03
归属于上市公司股东的净利润	-73,378,318.21	-34,419,037.11	不适用	57,973,378.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-74,168,509.48	-38,450,332.43	不适用	44,828,776.14

经营活动产生的现金流量净额	92,099,250.97	-223,691,637.81	不适用	-347,304,714.45
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	3,456,060,133.27	3,580,597,472.19	-3.48	3,645,478,180.49
总资产	4,652,125,570.87	4,434,722,793.85	4.90	4,223,037,446.68

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.0458	-0.0215	不适用	0.0362
稀释每股收益(元/股)	-0.0458	-0.0215	不适用	0.0362
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0463	-0.0240	不适用	0.0280
加权平均净资产收益率(%)	-2.0856	-0.9509	减少1.13个百分点	1.5753
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.1081	-1.0623	减少1.05个百分点	1.2181

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

本期公司实现营业收入同比增长，但受房地产行业整体景气度下行及项目所在区域市场环境等因素影响，产品毛利率显著承压，毛利未能充分覆盖相关税费及期间费用。同时，销售费用同比上升，对部分房地产项目计提存货跌价准备，进一步压缩利润空间，致使本期归属于母公司股东的净亏损较上期有所扩大。

八、 境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、 2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)

营业收入	79,241,234.64	58,733,308.91	31,376,634.95	210,615,553.86
归属于上市公司股东的净利润	1,348,809.02	-11,761,227.06	-15,645,044.96	-47,320,855.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	879,294.29	-12,391,456.78	-16,703,429.01	-45,952,917.98
经营活动产生的现金流量净额	-60,685,595.93	-9,911,068.30	146,701,487.92	15,994,427.28

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 年金额
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	43,100.28		-128,118.18	2,190,410.77
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	2,900,548.72		5,820,547.63	2,720,295.36
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			-100,445.76	4,325,273.79
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
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	-1,935,281.93		-469,054.89	7,188,055.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目			210,065.12	171,947.39
减：所得税影响额	-371,632.02		12,321.44	2,521,547.38
少数股东权益影响额（税后）	589,807.83		1,289,377.16	929,832.96
合计	790,191.27		4,031,295.32	13,144,602.5

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	37,996.67		35,278.77	
营业收入扣除项目合计金额	488.00		130.73	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	1.28%	/	0.37%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	481.13	材料销售、租赁、渠道服务费等	113.47	材料销售、租赁等
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	6.87	石墨烯衍生品，装修及绿化工程施工	17.26	石墨烯衍生品
与主营业务无关的业务收入小计	488.00		130.73	
二、不具备商业实质的收入				

1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	37,508.67		35,148.04	

十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
厦门国际银行股份有限公司	630,035,577.60	578,864,000.00	-51,171,577.60	0
宁波石墨烯创新中心有限公司	2,352,037.80	2,280,501.18	-71,536.62	0
上海瑞壹投资管理有限公司	686,554.98	752,048.26	65,493.28	0
上海原能细胞生物低温设备有限公司	32,390,348.24	32,390,348.24	0.00	0
合计	665,464,518.62	614,286,897.68	-51,177,620.94	0

十四、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司的房地产开发业务主要分布在上海、苏州和遵义三地。公司位于上海的项目为杨浦区平凉社区 01D4-04 地块。该地块土地面积 4432.15 平方米、容积率 1.35、计容面积 5983 平方米。项目已于 2025 年入市销售，目前现场正在进行连续作业施工，公司以“酒店式别墅”的开发理念，植入高定服务，拟将该项目打造为板块内品质改善标杆。公司位于苏州的项目为太湖汇景花园，规划计容面积约 76 万平方米，产品涵盖独栋、联排、叠加、高层、商业及公寓式住宅等。目前，联排、叠加已全部售罄，高层住宅基本清盘，独栋别墅持续热销，商业处于尾盘阶段，公寓式住宅目前已完成自身配套服务的升级。为推进项目存量去化，公司一方面继续积极提升项目配套服务，提升社区生活氛围；另一方面继续推进商业以租代售，提升商业价值。公司位于遵义的项目为遵义海上中心，用地面积约 6.2 万平方米、总建筑面积约 28 万平方米，其中住宅约 19 万平方米，商业约 2.1 万平方米，2025 年项目一批次一次性交房率达 95%。该项目作为省级重点工程、城市更新示范工程，公司致力于将其打造为一个高品质的居住空间，注重开放、多元、温暖的社区氛围营造，以酒店式管家服务的理念，将该项目建成为遵义市城市更新新地标，重塑人居典范。

截至 2025 年 12 月 31 日，公司土地储备面积约 5.29 万平方米，包含苏州项目待开发土地面积约 2.32 万平方米、遵义项目待开发土地面积约 2.97 万平方米。目前，遵义项目东区尚有部分拆迁工作未完成，公司将继续敦促政府加快推进东区剩余动拆迁工作。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，是中国房地产市场深度调整与转型的关键年。国家以“稳增长、促消费、保民生”为核心，中央和地方协同发力，政策逻辑从“救市托底”全面转向“制度优化+高质量发展”，形成覆盖需求端、供给端、风险防控和长效机制建设的“四维一体”政策体系。年中一线城市限购政策大松绑，二三线城市全面解除限购，针对首付比例、住房公积金贷款、降低利率、税费减免等角度提供空前力度的金融政策支持。供给端“好房子”新规正式出台，推动房地产市场从“规模增长”向“品质提升”转型，这些举措有效提振了市场预期。根据国家统计局数据显示，2025 年全国商品房销售面积约 8.8 亿平方米，同比下降 8.7%，自 2022 年以来，降幅连续四年收窄。同时，根据国家统计局《2025 年 12 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况》数据显示，2025 年 12 月份 70 个大中城市中，新房价格环比上涨的城市数量比 11 月增加 12 个；全国 70 个大中城市中 64 城二手住宅价格跌幅仅在 1%以内，呈现稳定趋势。随着宏观政策调控的持续加码，市场供需结构的深层次调整持续，房地产有望在 2026 年进入稳步回稳阶段。

2025 年，上海房地产市场在政策优化与市场修复双重驱动下整体平稳向好。年内“8·25 沪六条”从限购、信贷、公积金、税费等方面全面松绑、稳定预期，“好房子”政策引导行业供给端提质升级，推动市场向高品质居住转型；土地市场延续“缩量提质、优地优价”态势，全年公开及非公市场合计成交涉宅用地 80 宗，总成交计容面积约 554.8 万平方米，规模与上年基本持平，优质地块价值凸显、楼板价屡创新高，彰显企业对上海核心资产的坚定信心。新房市场供需基本平衡，全年供应 4.06 万套、成交 4.45 万套，成交均价 80966 元/平方米，同比上涨 3.6%，高端改善需求持续释放，3000 万元以上房源成交超 2000 套；二手房市场韧性强劲，全年成交 25.4 万套、同比上涨 4.0%，创近三年新高，市场由结构调整稳步转入健康修复通道，整体呈现量价稳健、结构优化、高质量发展的良好格局。

2025 年，苏州房地产市场政策持续优化，8·26 新政全面取消新房限售，叠加全域不限购、优化信贷公积金、降低交易税费、推行卖旧买新补贴等一系列组合举措，有效激活改善需求；同步推进“好房子”建设与城市更新，引导行业向高品质居住转型。土地市场全年成交 48 宗涉宅地块，呈现“外围平稳、核心高热”的分化特征，姑苏区、园区等核心板块优质地块楼板价屡创新高，同时容积率 1.01-1.5 的低密地块占比持续提升；新房市场量缩价稳、供需平衡，全年商品住宅供应约 268 万平方米、成交约 283 万平方米，成交均价 26500

元/平方米，改善型产品成为市场主力，高端需求持续释放。二手房市场筑底企稳、流通性显著提升，全年成交约 5.8 万套，成交规模稳居历史中位。整体来看，2025 年苏州房地产市场在政策驱动下，逐步走出调整期，呈现出鲜明的结构性稳健修复态势。2025 年遵义市发布了多项促进房地产高质量发展的政策措施，其中包括首套房公积金利率下调和最高贷款额度提高等。土地市场方面，坚持控总量、优结构、稳预期，合理控制供应节奏，重点保障核心城区与城市更新地块供给。新房市场去化趋于平衡，根据遵义房产信息网数据显示，2025 年遵义商品住宅成交 6640 套，同比基本持平；其中红花岗区成交 3128 套、汇川区成交 1962 套，两区市场占比超 7 成。

三、经营情况讨论与分析

2025 年，房地产行业在“三大工程”加速落地与市场信心稳步修复的推动下，迈入供需优化、模式转型的新阶段。公司董事会与管理层紧扣高质量发展主线，坚守主业定力，深化精细化运营与产品力提升。报告期内，公司持续优化资产结构，筑牢品牌公信力。全体员工同心奋进，围绕年度战略目标有序推进各项工作。2025 年度，公司实现营业收入 37,996.67 万元，同比增长 7.70%；实现归属于母公司股东的净利润-7,337.83 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司总资产 465,212.56 万元，净资产 345,606.01 万元。

公司现阶段的房地产开发业务主要分布在上海、苏州和遵义三地。公司位于上海的项目为杨浦区平凉社区 01D4-04 地块。该地块土地面积 4432.15 平方米、容积率 1.35、计容面积 5983 平方米。项目已于 2025 年入市销售，目前现场正在进行连续作业施工，公司以“酒店式别墅”的开发理念，植入高定服务，拟将该项目打造为板块内品质改善标杆。公司位于苏州的项目为太湖汇景花园，规划计容面积约 76 万平方米，产品涵盖独栋、联排、叠加、高层、商业及公寓式住宅等。目前，联排、叠加已全部售罄，高层住宅基本清盘，独栋别墅持续热销，商业处于尾盘阶段，公寓式住宅目前已完成自身配套服务的升级。为推进项目存量去化，公司一方面继续积极提升项目配套服务，提升社区生活氛围；另一方面继续推进商业以租代售，提升商业价值。公司位于遵义的项目为遵义海上中心，用地面积约 6.2 万平方米、总建筑面积约 28 万平方米，其中住宅约 19 万平方米，商业约 2.1 万平方米，2025 年项目一批次一次性交房率达 95%。该项目作为省级重点工程、城市更新示范工程，公司致力于将其打造为一个高品质的居住空间，注重开放、多元、温暖的社区氛围营造，以酒店式管家服务的理念，将该项目建成为遵义市城市更新新地标，重塑人居典范。截至 2025 年 12 月 31 日，公司土地储备面积约 5.29 万平方米，包含苏州项目待开发土地面积约 2.32 万平方米、遵义项目待开发土地面积约 2.97 万平方米。目前，遵义项目东区尚有部分拆迁工作未完成，公司将继续敦促政府加快推进东区剩余动拆迁工作。

公司旗下的宁波墨西和重庆墨希主要致力于石墨烯及相关产品的生产、制备及应用。2025 年受市场应用技术标准、产品生产销售成本以及市场拓展等因素的影响，公司石墨烯

产品的销售尚未形成有效规模，宁波墨西和重庆墨希目前仍处于持续亏损状态。现阶段，宁波墨西和重庆墨希主要致力于盘活闲置存量资产，持续与国家石墨烯创新中心、科研院所及行业相关企业的合作，聚焦石墨烯技术提升，积极拓展行业目标客户及潜在应用市场。同时，公司下属的南江机器人主要着力于拓展工业机器人潜在的市场机遇，目前仍处于亏损状态。敬请广大投资者注意投资风险、审慎决策、谨慎投资。

截至本报告期末，公司及子公司金叠房产合计持有厦门国际银行 3.40% 股权。厦门国际银行成立于 1985 年，总部位于厦门，作为首家在港澳均拥有全功能附属商业银行的城市商业银行，厦门国际银行协同港澳附属机构形成了“以内地为主体、以港澳为两翼”的战略布局，在北京、上海、广州、深圳、珠海、杭州、厦门与福建其他 8 个设区市，以及香港、澳门特别行政区等地共设有 150 余家营业性机构网点。根据厦门国际银行 2019 年度、2020 年度、2021 年度股东会决议，公司和金叠房产合计可收到厦门国际银行 2019 年度、2020 年度、2021 年度分配红利分别约为 5,898 万元、1,562 万元、2,947 万元。上述利润分配的实施须经相关审批程序的核准，截至目前，尚未收到厦门国际银行上述年度（2019 年度、2020 年度、2021 年度）红利分配。根据 2025 年 6 月召开的厦门国际银行 2024 年度股东会，厦门国际银行 2024 年度不进行现金分红。

公司作为瑞力文化有限合伙人持有其 27.14% 的合伙份额。报告期内，瑞力文化投资的部分项目处于退出阶段，具体投资收益待瑞力文化的最终决算后方能确认。2025 年度，公司收到瑞力文化项目资本金 7,974.95 万元。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司是一家以房地产开发为主营业务、专注高端改善领域的精品房企，始终坚持布局城市核心板块，专注改善型住宅开发。历经多年深耕，公司凭借前瞻的设计理念与极致的品质追求，成功打造上海檀宫、华丽家族浦东花园、华丽家族古北花园等标杆作品，其中上海檀宫更是奠定了公司在国内豪宅市场的领先地位。目前，公司在售的苏州太湖檀宫项目，深度承袭上海檀宫的高端营造理念；在建的遵义北京路海上中心项目，开启了公司城市更新业务的全新征程；上海滨江东外滩蘭桂坊项目，以“一席一高定”的新城市别墅定位，致力打造区域改善标杆。公司战略清晰、聚焦主业，形成了多层次、体系化的发展布局；在投资战略上，始终保持稳健投资定力，强化前置风险研判，坚持在优质地段挖掘投资机会，实施以投资安全、经营指标兑现、产品战略匹配为目标的稳健投资策略。在产品战略上，紧贴市场需求，围绕“好房子”建设，持续迭代升级“布局酒店化、室内定制化、建筑公建化、服务生活化、运维数字化”的“五化”产品标准，不断提升产品核心竞争力。在华丽生活战略上，以“好服务”为目标，依托丽福汇平台，打造专属社区运营服务的华丽生活 APP 系统，全面落地华丽生活服务体系，构建高品质生活方式体验。在组织战略上，以“同心、同道、同行”的企业价值观凝聚发展合力，持续优化组织架构、规范管理制度、提升业务流程效率，

不断增强组织自驱力与执行力。展望未来，公司将坚持专业化、市场化发展理念，践行“一生好宅、华丽生活”的战略愿景，持续夯实房地产主业，深耕改善赛道，坚守“好地段、好房子、好服务”的产品理念，打造区别于传统开发企业的核心竞争力，树立“精而美”的优质企业形象。

五、报告期内主要经营情况

详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“三、经营情况讨论与分析”。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	379,966,732.36	352,787,695.35	7.70
营业成本	266,812,404.66	207,923,195.32	28.32
销售费用	37,797,977.02	27,747,504.02	36.22%
管理费用	92,642,738.09	89,611,070.99	3.38
财务费用	-9,933,771.13	-4,332,737.95	不适用
研发费用	113,379.99	591,604.63	-80.84
经营活动产生的现金流量净额	92,099,250.97	-223,691,637.81	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-130,213,033.79	-75,612,226.78	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	5,333,189.37	198,004,382.00	-97.31

营业收入变动原因说明：主要系本报告期子公司遵义房产项目交房结转收入增加所致。

营业成本变动原因说明：主要系本报告期子公司房产项目随收入结转而相应变化。

销售费用变动原因说明：主要系本报告期子公司销售佣金增加所致。

财务费用变动原因说明：主要系本报告期子公司利息费用资本化所致。

研发费用变动原因说明：主要系本报告期子公司研发投入减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期子公司预收房款增加及上期房产项目支付土地增值税所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期公司投资项目增加所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系本报告期子公司开发贷借款较上期减少所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司实现营业收入 37,996.67 万元，比去年同期增长 2,717.90 万元，同比增长 7.70%，本期遵义项目交房致结转收入较上期有所增长。

报告期内，销售费用及资产减值损失有所增长，进一步压缩利润空间，致使本期归属于母公司股东的净亏损较上期有所扩大。

公司本期实现归属于母公司股东的净利润-7,337.83万元，上期为-3,441.90万元；基本每股收益-0.0458元。截至2025年12月31日，公司总资产465,212.56万元，净资产345,606.01万元。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产产品	367,195,681.92	260,050,509.00	29.18	9.35	29.49	减少 11.01 个百分点
装修及绿化工程	36,407.32	21,035.50	42.22	-87.35	-40.90	减少 45.41 个百分点
石墨烯衍生品	32,261.06	168.9	99.48	-81.31	-94.00	增加 1.11 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
苏州	159,887,652.55	81,967,363.23	48.73	-47.05	-52.17	增加 5.49 个百分点
遵义	207,308,029.37	178,083,145.77	14.10	不适用	不适用	不适用
其他华东地区	36,407.32	21,035.50	42.22	-87.35	-40.90	减少 45.41 个百分点
其他地区	32,261.06	168.9	99.48	-81.31	-94.00	增加 1.11 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

报告期内新增遵义地区项目的销售数据。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房地产	土地及建	260,050,509.00	99.99	200,826,107.69	99.98	29.49	本期遵义

品	造成本						项目交房 结转收入 而相应增 长
装修及绿化工程	材料成本	21,035.50	0.01	35,594.13	0.02	-40.90	
石墨烯衍生品	材料成本	168.9	0.00	2,816.72	0.00	-94.00	
合计		260,071,713.40		200,864,518.54			

成本分析其他情况说明

无。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额6,294.72万元，占年度销售总额15.44%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额17,343.07万元，占年度采购总额50.32%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无。

3、费用

适用 不适用

参见第三节 管理层讨论与分析，五、报告期内主要经营情况，（一）、主营业务分析

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	113,379.99
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	113,379.99
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.03%
研发投入资本化的比重（%）	0

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

公司研发人员的数量	1
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	0.72
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	0
硕士研究生	0
本科	1
专科	0
高中及以下	0
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	0
30-40岁（含30岁，不含40岁）	1
40-50岁（含40岁，不含50岁）	0
50-60岁（含50岁，不含60岁）	0
60岁及以上	0

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、 现金流

适用 不适用

参见第三节 管理层讨论与分析，五、报告期内主要经营情况，（一）、主营业务分析

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	869,125.43	0.02	538,731.61	0.01	61.33	主要系本报告期子公司应收租金增加所致。
预付款项	15,823,227.26	0.34	91,953,068.10	2.07	-82.79	主要系本报告期公司项目款退回所致。
长期股权投资	6,532,641.28	0.14	92,331,803.06	2.08	-92.92	主要系本报告期公司投资项目退出所致。
其他权益工具投资	881,896,545.94	18.96	633,074,170.38	14.28	39.30	主要系本报告期公司投资项目增加所致。
使用权资产	962,840.62	0.02	1,444,260.94	0.03	-33.33	主要系本报告期子公司使用权资产摊销所致。
应付账款	220,371,214.38	4.74	91,744,646.12	2.07	140.20	主要是本报告期子公司应支付工程款增加所致。
预收款项	1,292,558.55	0.03	2,226,152.87	0.05	-41.94	主要系本报告期公司预收租金减少所致。
合同负债	339,750,213.07	7.30	178,543,196.34	4.03	90.29	主要系本报告期子公司房产项目预收房款增加所致。
一年内到期的非流	105,883,704.80	2.28	6,953,713.66	0.16	1,422.69	主要系本报告期末公司开发贷在

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
动负债						一年内需要归还的借款增加所致。
其他流动负债	28,405,259.72	0.61	12,672,116.55	0.29	124.16	主要系本报告期末子公司房产项目预收房款待转销项税增加所致。
租赁负债	580,014.91	0.01	1,101,708.41	0.02	-47.35	主要系本报告期末子公司逐渐支付租金所致。

其他说明：
无。

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	205,690.33	七天通知存款应计利息
货币资金	5,962.17	房地产开发项目保证金存款
货币资金	82,975,131.61	因商品房预售资金监管被圈存/冻结
存货-开发成本、开发产品	930,199,599.58	遵义华丽自身开发持有的土地使用权及在建的房屋建筑物作为抵押品，为长期借款3亿元进行担保
存货-开发成本	396,831,555.05	盛茗悦以自身的土地使用权作为抵押物，为长期借款作担保
长期股权投资	550,000,000.00	公司将其持有的遵义华丽家族置业有限公司的100%股权质押给银行为遵义华丽的长期借款3亿元进行担保
合计	1,960,217,938.74	

4、 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本报告第三节“二、报告期内公司所处行业情况

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	苏州环太湖大道	23,158.50	0	19,453.00	否	0	0
2	遵义市红花岗区	29,715.73	0	104,005.05	否	0	0

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	苏州市	太湖上景花园	住宅	竣工项目	567,440.70	760,381.92	972,597.72	0	972,597.72	528,795.00	0
2	遵义市	遵义海上中心	商住	在建项目	62,116.90	217,409.20	284,351.50	150,674.00	60,331.62	164,000.00	29,396.00
3	上海市	兰桂坊	住宅	在建项目	4,432.15	5,983.40	13,507.35	13,507.35	-	73,400.00	8,617.00

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	苏州	太湖上景花园	住宅	55,002.27	6,631.16	8,073.55	15,155.70	2,966.19
2	苏州	太湖汇景花园	商业	46,431.10	116.94	545.87	798.21	
3	苏州	车位	车位				34.86	
4	上海	兰桂坊	住宅	5,883.95	1,178.26	-	-	1,178.26
5	上海	华丽家族汇景天地	住宅	2,175.95				
6	遵义	遵义海上中心	住宅	82,038.67	38,896.00	27,452.26	20,417.23	11,443.74
7	遵义	遵义海上中心	商业	15,837.96	372.66	99.34	313.57	273.32
	合计			207,369.90	47,195.02	36,171.02	36,719.57	15,861.51

报告期内，公司共计实现销售金额53,635.18万元，销售面积47,195.02平方米，实现结转收入金额36,719.57万元，结转面积36,171.02平方米，报告期末待结转面积15,861.51平方米。

4、报告期内房地产出租情况

适用 不适用

5、报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
33,508.56	2.94	1,024.77

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

公司作为瑞力文化有限合伙人持有其 27.14%的合伙份额，瑞力文化投资的部分项目处于退出阶段，报告期内公司收回瑞力文化项目股权资本金 7,974.95 万元。

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
厦门国际银行股份有限公司	630,035,577.60		-51,171,577.60					578,864,000.00
宁波石墨烯创新中心有限公司	2,352,037.80		-71,536.62					2,280,501.18
上海瑞壹投资管理有限公司	686,554.98		65,493.28					752,048.26
上海海和药物研究开发股份有限公司					299,999,996.50			299,999,996.50
上海原能细胞生物低温设备有限公司	32,390,348.24							32,390,348.24

合计	665,464,518.62	0.00	-51,177,620.94	0.00	299,999,996.50			914,286,894.18
----	----------------	------	----------------	------	----------------	--	--	----------------

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

独立董事意见

不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	------	-----	-----	------	------	-----

上海金叠房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	30,500.00	24,517.02	24,304.61	0.00	-1,021.06	-1,021.06
苏州华丽家族置业投资有限公司	子公司	房地产开发经营	5,000.00	59,781.66	44,011.02	14,693.48	1,920.37	1,879.84
苏州地福房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	5,000.00	46,275.82	25,894.25	1,488.77	-3,005.82	-3,171.56
遵义华丽家族置业有限公司	子公司	房地产开发经营	55,000.00	106,393.41	54,128.11	20,808.47	1,190.22	1,183.37
上海盛茗悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发经营	12,565.50	76,265.36	16,358.75	0.00	-675.96	-675.96

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

1、行业占位

房地产行业仍维持 8 万亿规模的支柱产业地位，对宏观经济的直接贡献依然显著。同时，房地产行业超强的产业关联性带动大量相关岗位就业；与房地产相关的土地出让收入和税金收入，仍是地方财政收入的重要来源，对地方经济发展和基础设施建设提供有力保障。从全局看，房地产行业的支柱地位仍不可替代，在经济转型进程中，仍是维护经济稳定、保障民生福祉的关键领域，行业长期稳定健康发展的导向未发生改变。

2、政策趋势

2026 年作为“十五五”开局之年，房地产政策总基调由 2025 年的“止跌回稳”调整为“着力稳定房地产市场”，核心导向聚焦于巩固市场企稳态势、优化供求关系、防范行业风险、推动高质量发展，中央统筹引领、地方精准落地的政策格局进一步深化，各项配套举措将围绕民生保障、存量盘活、品质提升等重点方向有序推进，整体呈现“稳预期、优供给、强民生、防风险”的四大核心趋势，逐步构建行业发展新模式。

3、市场展望

我国房地产存量建筑面积庞大，但建筑品质不高，居住体验感欠佳，和居民对美好生活的期望之间仍有差距。同时在房地产市场由增量转入存量的大背景下，居民对建筑环境品质改善和居住条件升级的需求日益旺盛和多元，改善市场将是未来中国住房市场最大的需求支撑；企业在改善领域的迭代创新，也需要从改善客群的真实生活方式出发，构建生活场景，以适应改善客群不断演进的生活需求和审美趋势，提供超出预期的居住体验。

4、企业应对

长期看，房地产市场仍保持一定规模，改善性住房需求持续释放。对于房地产企业而言，在改善领域持续迭代与创新，成为穿越行业周期、实现稳健发展的关键。在投资策略层面，公司将坚持精准投资、稳健布局，聚焦上海、苏州，在成熟板块挖掘优质改善型项目投资机会，严控投资风险，保障投资安全。同时，公司将进一步聚焦核心竞争力打造，着力构建以优质产品与高效服务为核心的价值体系，在产品端，公司将持续顺应市场改善需求，不断迭代“五化”产品标准，力争将每一个项目打造成为区域品质、价值与口碑标杆；在服务端，公司将持续整合销管一体化资源，全面构建华丽生活价值服务体系，持续提升客户体验，筑牢企业核心竞争力，实现公司高质量可持续发展。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司将继续顺应国内经济发展新常态和未来行业发展趋势，夯实房地产开发及相关业务，进一步优化资产结构，谋求新的发展机会，提升上市公司核心竞争力和盈利能力，实现公司健康、稳健的持续发展，不断为股东创造更好的回报。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2026年，公司将持续跟踪行业形势与发展趋势，把握市场调整中的结构性机会，坚定落实三年战略规划中的城市深耕布局，坚持以投资安全、经营指标兑现、产品战略匹配为核心的稳健投资策略，适时补充优质项目储备。同时，公司将持续提升产品品质与服务体系，强化自身核心能力建设，在坚守房地产主业的基础上，不断完善资源配置与产业链协同，保障公司持续稳健运行。在项目运营方面，2026年公司房地产开发工作重点围绕上海项目、苏州项目、遵义项目有序推进。其中上海项目计划于2026年实现交付，公司将围绕交付节点统筹推进各项工作，严把工程质量与品质关，确保高品质、高满意度顺利交付，切实兑现对客户的承诺；苏州项目将持续推进独栋别墅及沿街商铺的销售工作，结合市场行情适时启动公寓式住宅销售；同时不断完善项目配套服务，营造优质社区生活氛围，落地丽福汇服务体系，以服务赋能销售、提升品牌口碑。遵义项目稳步推进房源续销工作，并完成二批次房屋交付；公司将坚定执行将该项目打造为遵义城市更新新地标的方向，全面落地“一生好宅，华丽生活”的产品理念，真正实现所见即所得，以高品质产品与定制化服务树立区域标杆，持续领跑当地市场。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场止跌风险

近年来，中国房地产市场经历了显著的波动，目前仍处于调整阶段，随着各项刺激性政策的持续释放，能否推动房地产市场彻底复苏反弹，仍有不确定性。公司将持续密切关注市场走势，一方面充分预估可能存在的风险，以政策和市场为导向，及时、灵活调整经营发展策略，做好精准投资、稳健投资；另一方面积极加强运营管理，持续做好风险的辨识和化解工作，降低经营风险。

2、行业竞争风险

目前房地产市场集中度进一步提高，企业在品牌、规模和资金等方面的竞争日趋激烈，头部大型房企竞争优势明显。公司作为区域深耕型中小房企，在品牌、产品、客户等方面具有较强的区域优势，房地产业务稳健经营，资产负债率显著低于行业平均水平；未来公司将持续提升产品能力和服务能力，以客户需求为导向，打造客户满意的非同质化产品。

3、项目储备风险

目前各大企业的投资持续向核心城市、重点板块聚集，并且在土拍市场回归价高者得的环境下，优质地块竞争激烈，土地获取难度加大；房地产作为公司主营业务，土地储备直接影响公司

未来发展；2026年公司将密切关注土地市场信息，深入研判，积极参加土地竞拍和城市更新机会，推进优质项目的获取，合理增加土地储备，为公司发展创造有利条件。

4、财务风险

公司主营业务所处的房地产行业属资金密集型行业，土地和建设资金投入量大，现金流充沛是项目顺利开发的重要保障；受制于宏观经济下行以及消费需求不振，可能会影响项目销售和资金回笼；公司将密切关注市场走势，安排好现金流计划，及时调整运营策略，加快项目去化；同时加强资金预算管理，严控计划外支出，并且采用合理的融资方式，确保公司现金流安全。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

公司上市以来，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规和规章的要求，结合公司实际情况，建立并不断完善公司治理和各项规章制度。报告期内，公司取消监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使，建立起符合上市公司规范要求、权责明确且相互制衡的现代公司治理架构。公司治理实践始终坚持科学的决策机制，积极规范公司运作，努力降低经营风险，强化信息披露，以保障公司规范治理和良好运营。

1、股东与股东会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股东会议事规则》等相关规定的要求，规范实施股东会的召集、召开和议事程序。聘请律师事务所对股东会出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东充分享有和行使自己的权利，并承担相应的义务。

2、控股股东与公司

公司控股股东能严格遵守规定，认真履行职责，行为合法规范。公司与控股股东在资产、业务、机构、财务和人员等方面均完全独立。公司董事会和内部机构能够独立运作。

3、董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，董事会成员人数符合法律法规和《公司章程》的规定。报告期内，公司董事能够按照相关法律法规和《公司章程》的要求，认真履职，维护公司整体利益。公司董事会下设战略发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各专门委员会自设立以来不断深入开展工作，为董事会的决策提供了科学专业的意见。

4、关于利益相关者

公司本着公开、公正、公平、守信的原则对待公司相关利益者，在维护公司股东利益的同时，能够充分尊重银行及其他债权人、员工、客户等其他利益相关者的合法权益。另外，在公益事业、环境保护、资源利用等方面，公司能积极响应国家号召，承担企业应尽的责任。

5、关于信息披露与透明度

公司按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《公司信息披露事务管理制度》等规定履行信息披露义务。

6、公司制度建设及内幕信息知情人登记备案情况

报告期内，公司遵循《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关上市公司治理的要求，不断完善公司法人治理结构，及时修订了《华丽家族股份有限公司章程》《华丽家族股份有限公司股东会议事规则》《华丽家族股份有限公司董事会议事规则》《华丽家族股份有限公司独立董事制度》《华丽家族股份有限公司董事会审计委员会工作细则》《华丽家族股份有限公司董事会提名委员会工作细则》《华丽家族股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则》《华丽家族股份有限公司董事会战略发展委员会工作细则》等制度。公司严格按照《公司内幕信息知情人登记制度》的规定，规范公司对外信息报送和使用的管理，做好对外信息报送的登记备案工作。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东、实际控制人严格按照《公司法》《证券法》等有关法律法规、规范性文件和《公司章程》的要求规范运作，与公司资产、人员、财务、机构、业务等方面保持独立，公司具有独立完整的自主经营能力。公司董事会和内部机构均独立运作，确保公司重大决策由公司独立作出和实施；同时，公司积极督促协调，促进控股股东和实际控制人认真履行信息披露义务，切实保障控股股东和实际控制人有关重要信息的及时披露。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
王伟林	董事长	男	63	2020年2月21日		0	0	0	/	330.74	否
蔡顺明	董事、总裁	男	58	2025年9月22日 /2022年2月17日		0	0	0	/	216.74	否
王哲	董事、副总裁	男	33	2018年8月17日 /2020年2月21日		0	0	0	/	176.74	否
王坚忠	董事、财务总监	男	56	2012年6月18日 /2020年2月21日		300,000	300,000	0	/	164.94	否
娄欣	董事、董事会秘书	男	55	2021年5月18日 /2020年2月21日		0	0	0	/	164.90	否
袁树民	独立董事	男	74	2020年2月21日		0	0	0	/	20.00	否
王震宇	独立董事	男	45	2025年9月22日		0	0	0	/	5.54	否
蒋帅	独立董事	男	41	2025年9月22日		0	0	0	/	5.54	否
朱雍	副总裁	男	54	2022年7月14日		0	0	0	/	224.74	否
胡勇	副总裁	男	48	2022年8月25日		0	0	0	/	180.94	否
李荣强 (离任)	副董事长	男	52	2020年2月21日	2025年9月22日	0	0	0	/	128.00	否
辛茂荀 (离任)	独立董事	男	67	2019年5月17日	2025年9月22日	0	0	0	/	14.99	否
王宝英 (离任)	独立董事	男	56	2019年10月29日	2025年9月22日	0	0	0	/	14.99	否
刘经纬	副总裁	男	34	2021年10月14日	2025年4月30日	0	0	0	/	153.06	否

(离任)											
合计	/	/	/	/	/	300,000	300,000	0	/	1,801.86	/

姓名	主要工作经历
王伟林	历任宝钢集团运输部干部，上海科威机电技术研究所主任，上海南江企业发展有限公司总经理，上海华丽家族房地产开发有限公司董事长，上海华丽家族（集团）有限公司董事长，上海南江（集团）有限公司董事长兼总裁，华丽家族股份有限公司总裁；现任华丽家族股份有限公司董事长，上海南江（集团）有限公司董事。
蔡顺明	历任上海市房地局副局长、处长助理，上海市房地产交易中心副主任，上海市房屋土地资源管理局副处长、处长，上海市房地产交易中心主任、测管办主任，上海市房屋土地资源管理局办公室主任、信息办主任、党委办公室主任、信访办主任，上海市规划和国土资源管理局副总工程师，上海地产（集团）有限公司副总裁、中华企业股份有限公司第七届监事会主席，中华企业股份有限公司第八届董事会董事长、董事、总经理，中华企业股份有限公司第九届董事会副董事长，华润置地有限公司副总裁，中华企业股份有限公司第十届董事会副董事长；现任华丽家族股份有限公司董事、总裁。
王哲	历任华丽家族股份有限公司部门经理、总裁助理；现任华丽家族股份有限公司董事、副总裁，上海南江（集团）有限公司董事。
王坚忠	历任上海南江（集团）有限公司财务经理、副总裁兼财务总监，上海华丽家族（集团）有限公司董事长助理，华丽家族股份有限公司监事会主席；现任华丽家族股份有限公司董事、财务总监，上海南江（集团）有限公司监事。
娄欣	历任中国电子进出口珠海公司销售经理，珠海汇润电子有限公司副总经理，华丽家族股份有限公司董事、副总裁、董事会秘书，锐奇控股股份有限公司副总经理、董事会秘书，三胞集团有限公司高级助理总裁，天洋控股有限公司资本运营中心总经理，盛虹控股集团有限公司投资发展部总经理；现任华丽家族股份有限公司董事、董事会秘书。
袁树民	历任上海财经大学会计学院教研室主任、副系主任、副院长，上海财经大学成人教育学院常务副院长、院长，上海金融学院会计学院院长，上海申达股份有限公司独立董事，上海摩恩电气股份有限公司独立董事，上海雅仕投资发展股份有限公司独立董事；现任华丽家族股份有限公司独立董事，西上海汽车服务股份有限公司独立董事，科泰电源股份有限公司独立董事。
王震宇	历任上海毅石律师事务所执业律师，上海市邦信阳律师事务所执业律师，锐奇控股股份有限公司副总经理、投资总监、董事会秘书，上海龙韵广告传播股份有限公司副总裁。现任上海道朋律师事务所合伙人律师、副主任，上海金桥信息股份有限公司独立董事，华丽家族股份有限公司独立董事。
蒋帅	历任北京市金杜律师事务所上海分所资深律师，上海市成功综合律师事务所副主任，北京盈科（上海）律师事务所合伙人，北京市中伦文德律师事务所上海分所合伙人。现任上海贤云律师事务所合伙人，华丽家族股份有限公司独立董事。
朱雍	历任广东 TCL 房产置业总公司设计师，中国平安信托投资公司投资经理、下属湖南安基房地产公司总工程师，盛高置地下属项目公司副总、

	常务副总、总经理、区域总经理、集团项目管理中心总经理，中信光华置业（北京）有限公司董事总经理，升龙集团南京公司总经理，绿都地产集团上海事业部总裁，上坤地产集团上海区域总经理、沪苏区域总经理；现任华丽家族股份有限公司副总裁。
胡勇	历任中金投资建筑师，上海万科高级专业经理，苏南万科设计部助理经理，景瑞地产集团研发总监，华润置地总部部室副总经理，中华企业业务总监兼设计管理部总经理，华润置地片区统筹嘉兴工作组副组长；现任华丽家族股份有限公司副总裁。
李荣强 (离任)	历任山西财经大学教师，山煤国际能源集团股份有限公司董事会秘书，印纪娱乐传媒股份有限公司董事会秘书，华丽家族股份有限公司常务副总裁，华丽家族股份有限公司董事长，华丽家族股份有限公司副董事长。
辛茂荀 (离任)	历任山西财经大学会计信息化教研室主任、财务处副处长、处长、MBA 教育学院院长，山西华阳集团新能股份有限公司独立董事，北方铜业股份有限公司独立董事；现任山西省会计学会常务副会长，山西美锦能源股份有限公司独立董事，山煤国际能源集团股份有限公司独立董事。
王宝英 (离任)	历任山西汇通实业有限公司总经理助理、副总经理、总经理，汇通国际投资公司北京公司经理；现任中北大学经济与管理学院副教授，山西美锦能源股份有限公司独立董事，山西通宝能源股份有限公司独立董事。
刘经纬 (离任)	历任 CapitaLandGroup 区域投资部执行员，中融国际信托有限公司另类金融部投资分析师、投资经理、投资总监，华丽家族股份有限公司总裁助理，华丽家族股份有限公司副总裁。

其它情况说明

√适用 □不适用

公司董事蔡顺明先生 2025 年度税前薪酬同比稍有上涨系其职责范围扩展至更高层次的治理责任，年度绩效同比上涨所致。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况

1、 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王伟林	上海南江（集团）有限公司	董事	2000年1月	/
王哲	上海南江（集团）有限公司	董事	2016年8月	/
王坚忠	上海南江（集团）有限公司	监事	2015年4月	/
在股东单位任职情况的说明	无			

2、 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王伟林	上海伯仲国际文化投资有限公司	董事	2012年5月	/
王哲	杭州南江机器人股份有限公司	董事	2018年8月	2026年3月
王哲	北京墨烯控股集团股份有限公司	董事长、经理	2016年12月	/
王哲	重庆墨希科技有限公司	董事长	2024年5月	2025年6月
王哲	宁波墨西科技有限公司	董事长	2024年4月	/
王哲	上海南江投资有限公司	执行董事兼总经理	2024年4月	/
王哲	华丽家族（重庆）企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2024年5月	/
王哲	上海福芝地企业管理有限公司（曾用名：上海地福物业管理有限公司）	执行董事兼经理	2020年6月	/
王哲	上海哲哲科技投资有限公司	执行董事	2019年4月	/
王哲	上海才睿企业管理有限公司	执行董事	2020年4月	/
王哲	上海泽尚投资管理有限公司	执行董事	2012年11月	/
王哲	上海涛义企业管理有限公司	执行董事	2020年4月	/
王哲	上海易淇企业管理有限公司	执行董事	2020年4月	/
王哲	上海雄江科技发展有限公司	执行董事	2019年5月	/
王哲	上海阔奇企业管理有限公司	监事	2015年11月	/
王哲	西藏南江企业管理咨询有限公司（曾用名：西藏南江投资有限公司）	董事兼总经理	2020年6月	/
王哲	四川腾盾科创股份有限公司	董事	2021年8月	2025年10月
王哲	西藏晖卓企业管理咨询有限公司	执行董事	2021年12月	/
王哲	西藏晖冠企业管理咨询有限公司	执行董事	2021年12月	/
王哲	西藏晖正企业管理咨询有限公司	执行董事	2021年10月	/
王哲	上海南江科技有限公司	执行董事	2024年6月	/
王坚忠	上海地福建材有限公司	监事	2005年9月	/
王坚忠	上海华丽家族投资有限公司	执行董事	2006年10月	/
王坚忠	苏州地福房地产开发有限公司	监事	2007年1月	/
王坚忠	上海金叠房地产开发有限公司	监事	2010年11月	/
王坚忠	苏州黄金水街房地产开发有限公司	监事	2010年4月	/

	司			
王坚忠	哲哲投资有限公司	执行董事、总经理	2018年10月	/
王坚忠	上海泽尚投资管理有限公司	监事	2014年7月	/
王坚忠	上海雄江科技发展有限公司	监事	2019年5月	/
王坚忠	上海天建建筑装饰工程有限公司	监事	1993年6月	2026年3月
王坚忠	上海华智丽尚置业有限公司	监事	2022年8月	/
王坚忠	上海智晶鸿尚文化创意有限公司	监事	2022年11月	/
王坚忠	上海华锦丽康房地产经纪有限公司	监事	2022年11月	/
王坚忠	苏州华智丽胜置业有限公司	监事	2022年9月	2025年8月
王坚忠	上海华景丽汇置业有限公司	监事	2022年8月	2025年11月
王坚忠	苏州华智丽诚置业有限公司	监事	2022年9月	2025年8月
娄欣	苏州华丽家族置业投资有限公司	监事	2023年9月	/
袁树民	上海科泰电源股份有限公司	独立董事	2023年12月	/
袁树民	西上海汽车服务股份有限公司	独立董事	2021年5月	/
袁树民	上海交大太慧谷信息产业股份有限公司	独立非执行董事	2007年6月	/
袁树民	用友汽车信息科技(上海)股份有限公司	监事	2015年6月	2025年9月
王震宇	上海金桥信息股份有限公司	独立董事	2022年11月	/
王震宇	上海精峻实业有限公司	监事	2020年4月	/
王震宇	深圳市潮茶餐饮文化管理有限公司	监事	2021年3月	/
朱雍	苏州地福房地产开发有限公司	执行董事	2023年3月	/
朱雍	苏州华丽家族置业投资有限公司	执行董事	2023年3月	/
朱雍	杭州祥瑞企业管理有限公司	董事长、经理	2019年12月	/
朱雍	苏州黄金水街房地产开发有限公司	执行董事	2023年3月	/
朱雍	上海盛茗悦房地产开发有限公司	董事长	2024年2月	/
朱雍	宁波光凯房地产开发有限公司	董事	2020年7月	/
朱雍	上海华智丽尚置业有限公司	执行董事	2022年8月	/
朱雍	上海凯跃置业有限公司	董事	2019年7月	/
朱雍	杭州水胜鑫房地产开发有限公司	董事	2020年7月	/
朱雍	慈溪市崇桂房地产开发有限公司	董事	2019年6月	/
朱雍	上海华丽天宸置业有限公司	董事	2025年7月	/
朱雍	上海华宸丽悦置业有限公司	董事	2025年7月	/
朱雍	苏州华智丽诚置业有限公司	执行董事	2022年9月	2025年8月
朱雍	苏州华智丽胜置业有限公司	执行董事	2022年9月	2025年8月
朱雍	杭州坤银置业有限公司	董事长	2020年12月	2025年2月
朱雍	南通卓苏房地产开发有限公司	董事	2018年2月	2025年9月
朱雍	上海华景丽汇置业有限公司	执行董事	2022年8月	2025年11月
胡勇	上海智晶鸿尚文化创意有限公司	执行董事	2022年11月	/
胡勇	遵义华丽家族置业有限公司	执行董事	2024年3月	/
胡勇	上海盛茗悦房地产开发有限公司	董事	2024年2月	/
李荣强 (离任)	北京墨烯控股集团股份有限公司	董事	2018年7月	/
李荣强 (离任)	宁波墨西科技有限公司	董事	2018年8月	2025年4月
辛茂荀	山西美锦能源股份有限公司	独立董事	2020年7月	/

(离任)				
辛茂荀 (离任)	山西祁县农村商业银行股份有限公司	董事	2020年4月	/
辛茂荀 (离任)	山煤国际能源集团股份有限公司	独立董事	2021年4月	/
王宝英 (离任)	山西美锦能源股份有限公司	独立董事	2021年7月	/
王宝英 (离任)	山西中北智达文创有限公司	执行董事兼总经理	2019年9月	2025年3月
王宝英 (离任)	山西通宝能源股份有限公司	独立董事	2022年5月	/
刘经纬 (离任)	北京墨烯控股集团股份有限公司	董事	2021年8月	2026年2月
刘经纬 (离任)	宁波墨西科技有限公司	董事	2021年10月	2026年2月
刘经纬 (离任)	重庆墨希科技有限公司	董事	2021年10月	2025年8月
刘经纬 (离任)	杭州南江机器人股份有限公司	董事长	2021年9月	2026年3月
刘经纬 (离任)	北京科兴邦达国际医疗器械有限公司	董事	2021年11月	2026年2月
刘经纬 (离任)	上海华丽乡村企业发展有限公司	监事	2024年9月	2026年1月
刘经纬 (离任)	宁波石墨烯创新中心有限公司	监事	2025年10月	/
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	董事的薪酬由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后提交股东会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案报董事会批准后实施。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	公司董事、高级管理人员恪尽职守，在各自分管职责范围内较好地履行了职责，较好地完成了各自的工作计划，同时也没有因为个人的重大失误给公司造成较大损失的情况发生。 薪酬与考核委员会建议公司董事、高级管理人员年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司依据经营绩效、岗位职责要求等作为依据，参考同行业平均薪酬水平，并结合个人业绩情况确定；独立董事津贴为每人每年人民币20万元（税前）。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司以经营绩效、岗位职责要求等作为依据，参考同行业平均薪酬水平，并结合个人业绩情况确定董事、高级管理人员的年度报酬。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司董事和高级管理人员报酬都已按上述方案支付。报酬情况详见本报告第四节之“现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况”。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的报酬合计 1,801.86 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司独立董事领取固定津贴，非独立董事和高级管理人员依据企业整体经营业绩和公司薪酬管理相关制度获得相应的薪酬/津贴。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用。

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李荣强	董事	离任	换届
蔡顺明	董事	选举	换届
辛茂荀	独立董事	离任	换届
王宝英	独立董事	离任	换届
王震宇	独立董事	选举	换届
蒋帅	独立董事	选举	换届
刘经纬	副总裁	离任	个人原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
王伟林	否	8	8	0	0	0	否	1
李荣强	否	6	6	6	0	0	否	2
蔡顺明	否	2	2	1	0	0	否	0
王哲	否	8	8	1	0	0	否	3
王坚忠	否	8	8	0	0	0	否	2
娄欣	否	8	8	0	0	0	否	3
袁树民	是	8	8	6	0	0	否	3
辛茂荀	是	6	6	6	0	0	否	3
王宝英	是	6	6	6	0	0	否	3

王震宇	是	2	2	2	0	0	否	0
蒋帅	是	2	2	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	8

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	第七届：袁树民、辛茂荀、王宝英； 第八届：袁树民、王伟林、王震宇、蒋帅；
提名委员会	第七届：辛茂荀、王宝英、王坚忠； 第八届：蒋帅、蔡顺明、袁树民；
薪酬与考核委员会	第七届：王宝英、袁树民、王哲； 第八届：王震宇、王哲、蒋帅；
战略发展委员会	第七届：王伟林、袁树民、李荣强、娄欣、王哲； 第八届：王伟林、蔡顺明、王哲、王震宇、娄欣；

(二) 报告期内审计委员会召开9次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月12日	听取了公司审计机构中兴华会计师事务所关于2024年财务报表审计和内控审计的工作计划	无异议	/
2025年3月18日	听取了公司审计机构中兴华会计师事务所关于2024年财务报表审计情况的汇报	无异议	/
2025年4月8日	听取了公司审计机构中兴华会计师事务所关于2024年财务报表审计情况和内控审计情况的总结报告	无异议	/
2025年4月25日	审议《关于2024年年度报告及摘要的议案》及相关议案	议案审议通过	/
2025年4月29日	审议《关于2025年第一季度报告的议案》	议案审议通过	/
2025年8月26日	审议《关于2025年半年度报告及摘要的议案》	议案审议通过	/
2025年9月22日	审议《关于聘任公司财务总监的议案》	议案审议通过	/

2025年10月28日	审议《关于2025年第三季度报告的议案》	议案审议通过	/
2025年12月26日	听取了公司审计机构中兴华会计师事务所关于2025年财务报表审计和内控审计的工作计划	无异议	/

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年8月28日	审议《关于董事会换届选举的议案》	议案审议通过	/
2025年9月22日	审议《关于聘任公司总裁的议案》 审议《关于聘任公司副总裁的议案》 审议《关于聘任公司财务总监的议案》 审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》	议案审议通过	/

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月25日	审议《关于2024年度董事、高级管理人员考评的议案》 审议《关于公司内部董事2025年度津贴方案的议案》 审议《关于公司高级管理人员2025年度薪酬方案的议案》	议案审议通过	/

(五) 报告期内战略发展委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月25日	审议《公司2025年发展战略的议案》 审议《公司2025年度担保计划的议案》	议案审议通过	/

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	47
主要子公司在职员工的数量	91
在职员工的数量合计	138
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	20

专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	3
销售人员	20
技术人员	13
财务人员	17
行政人员	85
合计	138
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	9
本科	60
其他	69
合计	138

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司根据不同职位所要求的知识、技能、经历及教育等情况，确定合理的、有竞争力的薪酬水平。在每个公历年度末，公司根据员工的工作情况和整体经营业绩，支付年终奖金以及考虑是否额外发放奖励。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司根据各部门的人员和业务需求，组织新员工培训和定期的专业人员培训,包括内控规范、财税管理、造价、预决算、法律、董高任职资格及后续教育等，以促进员工学习成长，健康发展。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司第七届董事会第三十六次会议、2024年年度股东会审议通过了《关于2024年度利润分配预案的议案》。经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2024年度公司实现归属于上市公司股东的净利润为-34,419,037.11元；截至2024年末，公司母公司累计未分配利润为1,412,828,679.49元，公司合并报表未分配利润为1,225,528,885.69元。鉴于公司2024年度未实现盈利，综合考虑行业现状、公司发展战略、经营情况等因素，为保障公司现阶段经营资金需求及未来可持续发展的需要，公司2024年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	6,409,160.00
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	6,409,160.00
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-16,607,992.23
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-73,378,318.21
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,365,411,734.05

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会以整体经营业绩、岗位职责等要求作为依据，结合个人业绩情况等作为考核，确定高级管理人员的年度薪酬。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

公司按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，对内控制度进行持续完善与细化，提高经营效率和效果，促进实现发展战略，维护了公司及全体股东的利益。

公司根据2025年的内部控制实施情况编制了《华丽家族股份有限公司2025年度内部控制评价报告》（具体内容详见同日刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 的相关公告）。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司对子公司实行了完善、有效的管控制度，并且结合公司行业特点和实际经营情况，通过事前防控、事中监控、事后评价的管理方式，加强对子公司的管理控制。同时，公司在管控中重视资金使用监管，提升财务预警能力，加强财务风险管理能力。公司现有制度能够对子公司实行有效管理和控制。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

2024年度，公司已聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）进行内部控制审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，详见《华丽家族股份有限公司2025年内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

纳入环境信息依法披露企业名单中的企业数量（个）		1
序号	企业名称	环境信息依法披露报告的查询索引
1	宁波墨西科技有限公司	https://mlzj.sthjt.zj.gov.cn/eps/index/enterprise-more?code=91330282595351036W&uniqueCode=744464eeb1a28d2c&date=2025&type=true&isSearch=true

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

具体内容详见与本报告同时披露的《华丽家族股份有限公司 2025 年社会责任报告书》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	公司控股股东南江集团、实际控制人刘雅娟	<p>1、本公司/本人目前没有、将来也不直接或间接从事与上市公司及其控股或实际控制的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给上市公司造成的经济损失承担赔偿责任；</p> <p>2、对于本公司/本人直接和间接控股的其他企业，本公司/本人将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理等）以及本公司/本人在该企业中的控股地位，保证该企业履行本承诺函中与本公司/本人相同的义务，保证该企业不与上市公司进行同业竞争，本公司/本人并愿意对违反上述承诺而给上市公司造成的经济损失承担全部赔偿责任；</p> <p>3、本公司/本人如从第三方获得的任何商业机会与上市公司经营的业务存在竞争或潜在竞争，将立即通知上市公司，并尽力将该商业机会让予上市公司；</p> <p>4、如上市公司认定本公司/本人或本公司/本人所控股的其他企业，正在或将要从事的业务与上市公司构成同业竞争，本公司/本人将在上市公司提出异议后自行或要求相关企业及时转让或终止上述业务。</p>	2022年5月26日	否	长期	是		

			5、在本公司/本人及本公司/本人所控股的其他企业与上市公司存在关联关系期间或本公司构成上市公司的控股股东/实际控制人期间，本承诺函对本公司/本人持续有效。						
其他	公司控股股东南江集团、实际控制人刘雅娟		<p>1、本公司/本人承诺不利用自身对上市公司的股东表决权及重大影响，谋求上市公司及其下属子公司在业务合作等方面给予本公司/本人及本公司/本人投资的其他企业优于市场第三方的权利；不利用自身对上市公司的股东表决权及重大影响，谋求与上市公司及其下属子公司达成交易的优先权利。</p> <p>2、本公司/本人保证避免本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业（不含上市公司及其下属子公司）非法占用上市公司及其下属子公司资金、资产的行为。</p> <p>3、本公司/本人将诚信和善意履行义务，尽量避免与上市公司（包括其控制的企业）之间的关联交易；对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，将与上市公司依法签订规范的关联交易协议，并按照有关法律、法规、规章、其他规范性文件和上市公司《公司章程》的规定履行批准程序；关联交易将参照与无关联关系的独立第三方进行相同或相似交易时的价格，遵循市场原则以公允、合理的交易价格进行；保证按照有关法律、法规和上市公司《公司章程》的规定履行关联交易的信息披露义务；保证不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及非关联股东的合法利益。</p> <p>4、本公司/本人承诺在上市公司股东大会对涉及本公司/本人及本公司/本人控制的其他企业的有关关联交易事项进行表决时，履行回避表决的义务。</p> <p>5、本公司/本人保证将依照上市公司《公司章程》的规定参加股东大会，平等地行使股东权利并承担股东义务，依法行使表决权，不利用控制地位谋取不正当利益，不损害上市公司及其他股东的合法权益。</p> <p>6、本公司/本人违反上述承诺给上市公司造成损失的，本公司/本人将依法承担相应的法律责任。本承诺在本公司/本人为华丽家族控股股东/实际控制人期间持续有效。</p>	2022年5月26日	否	长期	是		

	其他	公司控股股东南江集团、实际控制人刘雅娟	<p>为确保本次交易填补回报措施的切实履行，维护上市公司及全体股东的合法权益，本公司/本人作为上市公司控股股东/实际控制人承诺如下：</p> <p>1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；</p> <p>2、作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司/本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺给上市公司造成损失的，依法承担补偿责任，并同意按照中国证券监督管理委员会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本公司/本人作出相关处罚或采取相关监管措施。</p>	2022年5月26日	否	长期	是		
	其他	公司控股股东南江集团	<p>华丽家族收到本次交易价款后将用于房地产主营业务的经营使用。本公司作为华丽家族控股股东，将与华丽家族在资产、人员、财务、机构、业务等各方面均保持独立性。将不以任何形式要求华丽家族向本公司及本公司关联方提供资金支持。</p>	2022年6月16日	否	长期	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	75
境内会计师事务所审计年限	8年
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘孟、陆桂林

境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	刘孟（4年）、陆桂林（2年）
------------------------	----------------

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司分别于2025年4月25日、2025年5月16日召开了第七届董事会第三十六次会议、2024年年度股东会，审议通过了《关于续聘2025年度财务和内控审计机构的议案》，同意续聘中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2025年度财务和内控审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司于 2025 年 8 月 10 日召开了独立董事专门会议和第七届董事会第三十八次会议，于 2025 年 8 月 29 日召开了 2025 年第一次临时股东会，均审议通过了《关于现金增资上海海和药物研究开发股份有限公司暨关联交易的议案》。公司拟以总金额不超过人民币 3.00 亿元参与上海海和药物研究开发股份有限公司的配股融资，公司最终认购数量及认购金额将在标的公司董事会确定认购额度调配结果后最终确定。本次增资完成后，预计公司持有海和药物配股融资完成后的股权比例不低于 5%、不高于 8.09%。	《关于现金增资上海海和药物研究开发股份有限公司暨关联交易的公告》（公告编号：临 2025-021）
公司于 2025 年 9 月 25 日与南江集团及其子公司西藏南江、海和药物签署了《上海海和药物研究开发股份有限公司配股融资暨股份认购补充协议》。根据海和药物董事会确定的认购额度调配结果及南江集团和西藏南江让渡配股额度，公司以人民币 299,999,996.50 元（每股人民币 4.75 元）认购海和药物新增股本 63,157,894 股。	《关于现金增资上海海和药物研究开发股份有限公司暨关联交易的进展公告》（公告编号：临 2025-034）

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							0							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							30,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							30,000.00							
担保总额占公司净资产的比例(%)							8.68							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	108,195
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	104,510
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用
------------------------------	-----

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结情 况		股东性 质
					股份状 态	数量	
上海南江（集团）有限公司	0	114,020,000	7.12	0	质押	90,075,800	境内非 国有法 人
MORGAN STANLEY & CO. INTERNATI ONAL PLC.	50,177,686	53,165,844	3.32	0	未知	0	境外法 人
瑞士嘉盛银 行有限公司 —自有资金	22,258,841	22,258,841	1.39	0	未知	0	境外法 人
闽发证券有 限责任公司 破产管理人	0	20,254,000	1.26	0	未知	0	其他
中国工商银 行股份有限 公司—南方 中证全指房 地产交易型 开放式指数 证券投资基金	1,042,891	13,641,838	0.85	0	未知	0	其他
J. P. Morgan Securities PLC—自有 资金	9,279,212	10,507,389	0.66	0	未知	0	境外法 人
秦彦	8,800,000	8,800,000	0.55	0	未知	0	境内自 然人
华新	8,715,100	8,715,100	0.54	0	未知	0	境内自 然人
石霜	8,417,200	8,417,200	0.53	0	未知	0	境内自 然人
沈宁	8,000,000	8,000,000	0.50	0	未知	0	境内自 然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
上海南江（集团）有限公司	114,020,000	人民币普通股	114,020,000				

MORGAN STANLEY & CO. INTERNATIONAL PLC.	53,165,844	人民币普通股	53,165,844
瑞士嘉盛银行有限公司—自有资金	22,258,841	人民币普通股	22,258,841
闽发证券有限责任公司破产管理人	20,254,000	人民币普通股	20,254,000
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	13,641,838	人民币普通股	13,641,838
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	10,507,389	人民币普通股	10,507,389
秦彦	8,800,000	人民币普通股	8,800,000
华新	8,715,100	人民币普通股	8,715,100
石霜	8,417,200	人民币普通股	8,417,200
沈宁	8,000,000	人民币普通股	8,000,000
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知以上前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	上海南江（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	刘雅娟
成立日期	1993年07月16日
主要经营业务	一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计

	服务；物业管理；国内贸易代理；木材销售；林业产品销售；建筑材料销售；有色金属合金销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、 自然人

适用 不适用

3、 公司不存在控股股东情况的特别说明

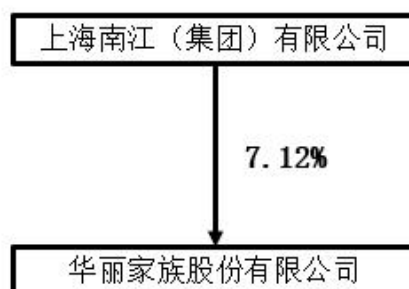
适用 不适用

4、 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

姓名	刘雅娟
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	现任上海南江（集团）有限公司董事长，上海阔奇企业管理有限公司执行董事，上海海和药物研究开发股份有限公司董事，哲哲投资有限公司监事，上海思羽智生物科技合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

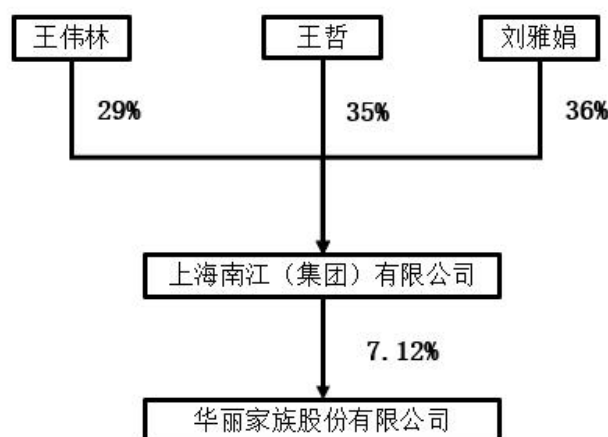
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

2021年9月，南江集团将所持有的公司股份114,020,000股质押给江苏资产管理有限公司，质押期限至2022年9月。

2021年10月，南江集团将质押给江苏资产管理有限公司的部分公司股份23,944,200股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了解除质押手续。

2022年9月，南江集团将质押给江苏资产管理有限公司的公司股份90,075,800股进行了展期，将原质押到期日2022年9月展期至2023年9月。

2023年12月，南江集团将质押给江苏资产管理有限公司的公司股份90,075,800股进行了展期，质押展期后到期日为2026年8月。

2025年1月，南江集团将质押给江苏资产管理有限公司的公司股份90,075,800股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了解除质押手续。

2025年1月，南江集团将所持有的公司股份90,075,800股质押给北京光曜庆波企业管理咨询合伙企业（有限合伙），质押期限至2027年8月。

截至本年报披露日，南江集团持有本公司股份 114,020,000 股，占公司总股本的 7.12%，其中被质押股份 90,075,800 股，占公司总股本的 5.62%，占其所持公司股份的 79.00%。

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

中兴华审字（2026）第 00009450 号

华丽家族股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发销售收入的确认：

1、事项描述

华丽家族 2025 年度营业收入为人民币 37,996.67 万元，其中房地产开发项目收入金额为 36,719.57 万元，占营业收入 96.64%。参见财务报表附注三、23 和附注五、35 所述。

由于房地产项目的收入对华丽家族财务报表的重要性，存在管理层为达到特定目标而操作收入确认的特有风险，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）了解、评估华丽家族与房地产收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，并进行内部控制测试；

（2）选取样本查验签订的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移的条件和条款，结合公司会计政策，评价公司收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

（3）通过当地商品房销售网上管理系统查询网签情况，检查物业业主登记表、交房流程单、契税缴纳等相关原始单据，并与账载数据进行核对，评价收入确认的准确性；

（4）选取资产负债表日前后确认收入的交易为样本，检查与收入确认相关的原始单据，以评价收入是否记录在恰当的会计期间；

（5）结合对尚未销售房屋的监盘及当地商品房销售网上管理系统可售房源查询程序、不动产登记交易中心出具的不动产权属信息查询证明的检查程序，以评价收入的完整性；

（6）对主要产品本期收入、毛利与上年进行比较，并参照行业环境执行了分析性程序。

（7）针对资产负债表日前后集中交付的房产，我们在交付现场进行了观察、检查，并抽样跟踪客户的房屋交付流程，评价销售收入的真实性和准确性。

（二）房地产资产可变现净值或可收回金额的评估：

1、事项描述

华丽家族及其子公司资产总额为 465,212.56 万元，其中房地产存货和投资性房地产 255,831.23 万元，约占集团总资产的 54.99%。参见财务报表附注五、5 及附注五、10 所述。

华丽家族管理层确定资产负债表日房地产资产的可变现净值或可收回金额，且按照成本与可变现净值或可收回金额孰低计量。由于在确定房地产资产的可变现净值或可收回金额过程中，华丽家族管理层需要对未完工项目的开发成本至完工时将发生的成本作出最佳估计，同时需估算房地产存货项目的预期未来售价和未来销售费用、投资性房地产项目的公允价值和处置费用，以及相关税金等，该过程涉及重大的判断和估计。

因为房地产资产对华丽家族资产的重要性，且上述估计涉及固有风险，所以我们将华丽家族房地产资产可变现净值或可收回金额的评估作为关键审计事项。

2、审计应对

（1）评价管理层与房地产资产管理相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）对未完工的房地产项目进行实地观察，获取项目合同台账、工程量结算单等原始凭证，复核本期入账资产的完整性，并询问管理层房地产开发项目的进度和各项目最新预测的总开发成本预算；

（3）对观察到的长期未予开发的土地项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；

（4）对已完工的房地产项目实施监盘及可售房源查询，检查资产的数量及状况；

（5）获取计算房地产资产跌价准备的相关资料，复核本期计提的存货跌价准备金额计算是否正确；

（6）评价管理层所采用的估价方法，经过抽样，将已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格等市场可获取数据与华丽家族的预计销售价格或公允价值执行分析程序，并将可变现净值或可收回金额与账面成本进行比较。

四、其他信息

华丽家族管理层对其他信息负责。其他信息包括华丽家族 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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估华丽家族的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华丽家族、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华丽家族的财务报告过程。

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所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能导致对华丽家族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华丽家族不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面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。

（此页无正文，为《华丽家族股份有限公司审计报告》（中兴华审字（2026）第 00009450 号）之签字盖章页）

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：

2026 年 4 月 24 日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：华丽家族股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		820,907,880.73	772,373,869.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		869,125.43	538,731.61
应收款项融资			
预付款项		15,823,227.26	91,953,068.10
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		27,814,085.45	28,740,073.27
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货		2,388,830,085.42	2,332,343,131.69
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		257,176,591.68	239,412,484.55
流动资产合计		3,511,420,995.97	3,465,361,358.43
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		6,532,641.28	92,331,803.06
其他权益工具投资		881,896,545.94	633,074,170.38
其他非流动金融资产		32,390,348.24	32,390,348.24
投资性房地产		169,482,253.66	152,769,029.77
固定资产		22,273,472.84	24,625,014.86
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		962,840.62	1,444,260.94
无形资产		15,882,286.90	17,995,484.96
其中：数据资源			

开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		10,019,456.75	13,246,444.83
递延所得税资产		1,264,728.67	1,481,028.38
其他非流动资产			3,850.00
非流动资产合计		1,140,704,574.90	969,361,435.42
资产总计		4,652,125,570.87	4,434,722,793.85
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		220,371,214.38	91,744,646.12
预收款项		1,292,558.55	2,226,152.87
合同负债		339,750,213.07	178,543,196.34
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬		10,659,981.97	9,671,397.40
应交税费		148,905,908.14	123,647,969.25
其他应付款		68,215,780.17	83,790,452.08
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		105,883,704.80	6,953,713.66
其他流动负债		28,405,259.72	12,672,116.55
流动负债合计		923,484,620.80	509,249,644.27
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		197,990,000.00	263,750,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		580,014.91	1,101,708.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		320.65	
递延收益		8,662,660.00	11,077,438.36
递延所得税负债		785,797.22	906,152.30
其他非流动负债			
非流动负债合计		208,018,792.78	276,835,299.07
负债合计		1,131,503,413.58	786,084,943.34

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,602,290,000.00	1,602,290,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,139,159,293.73	1,139,159,293.73
减：库存股			
其他综合收益		-746,862,938.65	-695,703,917.94
专项储备			
盈余公积		309,323,210.71	309,323,210.71
一般风险准备			
未分配利润		1,152,150,567.48	1,225,528,885.69
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,456,060,133.27	3,580,597,472.19
少数股东权益		64,562,024.02	68,040,378.32
所有者权益（或股东权益）合计		3,520,622,157.29	3,648,637,850.51
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,652,125,570.87	4,434,722,793.85

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：华丽家族股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		512,348,180.89	441,804,091.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		1,428,312.05	
应收款项融资			
预付款项		110,000.00	40,000.00
其他应收款		675,975,273.98	807,107,925.70
其中：应收利息			
应收股利			
存货		101,884,059.77	101,884,059.77
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		286,592.13	10,514.89
流动资产合计		1,292,032,418.82	1,350,846,592.10
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		1,979,541,089.46	2,065,871,753.76
其他权益工具投资		864,168,544.76	607,279,073.58
其他非流动金融资产		32,390,348.24	32,390,348.24
投资性房地产		46,707,210.09	48,188,282.37
固定资产		2,438,867.05	3,526,802.67
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,925,246,059.60	2,757,256,260.62
资产总计		4,217,278,478.42	4,108,102,852.72
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		231,000.00	
合同负债		428,571.43	428,571.43
应付职工薪酬		5,980,810.04	4,327,467.80
应交税费		4,201,880.90	6,368,114.36
其他应付款		300,330,558.81	100,345,571.13
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		21,428.57	21,428.57
流动负债合计		311,194,249.75	111,491,153.29
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		545,087.06	545,087.06

其他非流动负债			
非流动负债合计		545,087.06	545,087.06
负债合计		311,739,336.81	112,036,240.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,602,290,000.00	1,602,290,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,236,177,378.01	1,236,177,378.01
减：库存股			
其他综合收益		-597,518,006.72	-554,407,481.40
专项储备			
盈余公积		299,178,036.27	299,178,036.27
未分配利润		1,365,411,734.05	1,412,828,679.49
所有者权益（或股东权益）合计		3,905,539,141.61	3,996,066,612.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,217,278,478.42	4,108,102,852.72

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		379,966,732.36	352,787,695.35
其中：营业收入		379,966,732.36	352,787,695.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		423,961,563.96	382,514,404.39
其中：营业成本		266,812,404.66	207,923,195.32
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加		36,528,835.33	60,973,767.38
销售费用		37,797,977.02	27,747,504.02
管理费用		92,642,738.09	89,611,070.99
研发费用		113,379.99	591,604.63
财务费用		-9,933,771.13	-4,332,737.95
其中：利息费用		51,676.64	6,289,252.78
利息收入		10,071,848.40	10,705,162.33
加：其他收益		3,085,402.19	5,875,536.83
投资收益（损失以“－”号填列）		-6,008,315.67	130,907.75

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,049,967.51	71,902.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-100,445.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）		57,317.65	-2,170,040.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-27,549,695.99	-10,976,933.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）		43,100.28	-128,215.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-74,367,023.14	-37,095,899.38
加：营业外收入		1,055,187.71	231,185.03
减：营业外支出		2,990,469.64	700,142.84
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-76,302,305.07	-37,564,857.19
减：所得税费用		535,767.21	3,746,875.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-76,838,072.28	-41,311,733.02
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-76,838,072.28	-41,311,733.02
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-73,378,318.21	-34,419,037.11
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,459,754.07	-6,892,695.91
六、其他综合收益的税后净额		-51,177,620.94	-23,899,493.70
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-51,159,020.71	-24,052,511.19
（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		-51,159,020.71	-24,052,511.19
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-18,600.23	153,017.49
七、综合收益总额		-128,015,693.22	-65,211,226.72
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-124,537,338.92	-58,471,548.30
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,478,354.30	-6,739,678.42
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)		-0.0458	-0.0215
(二) 稀释每股收益(元/股)		-0.0458	-0.0215

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入		2,988,626.57	38,910,342.56
减：营业成本		1,481,187.32	32,297,204.69
税金及附加		306,764.61	2,132,136.10
销售费用			680,000.00
管理费用		52,045,409.58	44,232,218.99
研发费用			
财务费用		-9,415,493.59	-13,718,105.97
其中：利息费用			
利息收入		9,428,834.26	13,729,333.01
加：其他收益		532,204.01	585,290.41
投资收益（损失以“-”号填列）		-6,550,719.60	165,264.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,221,149.38	106,258.88
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）			-100,445.76
信用减值损失（损失以“-”号填列）		30,811.50	25,262.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,037,739.81
加：营业外收入			204.09
减：营业外支出			597,531.90
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,635,067.62
减：所得税费用			-25,111.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,609,956.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,416,945.44	-26,609,956.18
（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		-43,110,525.32	-29,480,981.40
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-43,110,525.32	-29,480,981.40
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		-43,110,525.32	-29,480,981.40
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		-90,527,470.76	-56,090,937.58
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

合并现金流量表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		576,283,781.96	479,484,514.88
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			597,830.88
收到其他与经营活动有关的现金		19,698,466.35	17,171,296.60
经营活动现金流入小计		595,982,248.31	497,253,642.36
购买商品、接受劳务支付的现金		247,673,024.16	233,897,539.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		56,359,510.02	59,839,693.07
支付的各项税费		37,354,690.05	353,287,645.05
支付其他与经营活动有关的现金		162,495,773.11	73,920,402.09
经营活动现金流出小计		503,882,997.34	720,945,280.17
经营活动产生的现金流量净额		92,099,250.97	-223,691,637.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		79,749,514.92	14,874,065.41

取得投资收益收到的现金		41,651.84	59,005.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,738.87	88,207.94
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		90,000,000.00	
投资活动现金流入小计		169,849,905.63	15,021,278.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,942.92	443,505.50
投资支付的现金		299,999,996.50	190,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			90,000,000.00
投资活动现金流出小计		300,062,939.42	90,633,505.50
投资活动产生的现金流量净额		-130,213,033.79	-75,612,226.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			28,420,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			28,420,000.00
取得借款收到的现金		55,000,000.00	430,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			163,265,550.00
筹资活动现金流入小计		55,000,000.00	621,685,550.00
偿还债务支付的现金		21,860,000.00	160,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,652,002.63	7,740,810.00
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		20,154,808.00	255,940,358.00
筹资活动现金流出小计		49,666,810.63	423,681,168.00
筹资活动产生的现金流量净额		5,333,189.37	198,004,382.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		770,501,690.07	871,801,172.66
六、期末现金及现金等价物余额			
		737,721,096.62	770,501,690.07

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		483,300.30	39,305,715.74
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		12,275,627.97	10,929,198.39
经营活动现金流入小计		12,758,928.27	50,234,914.13
购买商品、接受劳务支付的现金		115.04	1,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		22,196,956.91	23,609,829.75
支付的各项税费		2,600,301.35	1,743,198.16

支付其他与经营活动有关的现金		26,116,730.99	26,571,222.57
经营活动现金流出小计		50,914,104.29	51,925,250.48
经营活动产生的现金流量净额		-38,155,176.02	-1,690,336.35
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		79,749,514.92	14,874,065.41
取得投资收益收到的现金		41,651.84	59,005.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		38,777.94	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		79,829,944.70	14,933,070.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		66,792.92	
投资支付的现金		300,049,996.50	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		300,116,789.42	10,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-220,286,844.72	4,933,070.78
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		380,000,000.00	288,649,450.00
筹资活动现金流入小计		380,000,000.00	288,649,450.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			6,409,160.00
支付其他与筹资活动有关的现金		50,705,000.00	225,649,450.00
筹资活动现金流出小计		50,705,000.00	232,058,610.00
筹资活动产生的现金流量净额		329,295,000.00	56,590,840.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		441,289,511.30	381,455,936.87
六、期末现金及现金等价物余额			
		512,142,490.56	441,289,511.30

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

合并所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,602,290,000.00				1,139,159,293.73		-	695,703,917.94	309,323,210.71		1,225,528,885.69		3,580,597,472.19	68,040,378.32	3,648,637,850.51
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,602,290,000.00				1,139,159,293.73		-	695,703,917.94	309,323,210.71		1,225,528,885.69		3,580,597,472.19	68,040,378.32	3,648,637,850.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-51,159,020.71				-73,378,318.21		-124,537,338.92	-3,478,354.30	-128,015,693.22
（一）综合收益总额							-51,159,020.71				-73,378,318.21		-124,537,338.92	-3,478,354.30	-128,015,693.22
（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															

华丽家族股份有限公司2025 年年度报告

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,602,290,000.00			1,139,159,293.73		- 746,862,938.65	309,323,210.71		1,152,150,567.48		3,456,060,133.27	64,562,024.02	3,520,622,157.29

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,602,290,000.00			1,139,159,293.73		- 671,651,406.75	309,323,210.71		1,266,357,082.80		3,645,478,180.49	-15,210,893.26	3,630,267,287.23		
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,602,290,000.00			1,139,159,293.73		- 671,651,406.75	309,323,210.71		1,266,357,082.80		3,645,478,180.49	-15,210,893.26	3,630,267,287.23		
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						-24,052,511.19			-40,828,197.11		-64,880,708.30	83,251,271.58	18,370,563.28		
(一) 综合收益总额						-24,052,511.19			-34,419,037.11		-58,471,548.30	-6,739,678.42	-65,211,226.72		
(二) 所有者投入和减少资本												89,990,950.00	89,990,950.00		
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												89,990,950.00	89,990,950.00		
(三) 利润分配									-6,409,160.00		-6,409,160.00		-6,409,160.00		
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者 (或股东) 的分配									-6,409,160.00		-6,409,160.00		-6,409,160.00		
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															

华丽家族股份有限公司2025 年年度报告

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	1,602,290,000.00		1,139,159,293.73		695,703,917.94		309,323,210.71		1,225,528,885.69		3,580,597,472.19	68,040,378.32	3,648,637,850.51

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

母公司所有者权益变动表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-554,407,481.40		299,178,036.27	1,412,828,679.49	3,996,066,612.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-554,407,481.40		299,178,036.27	1,412,828,679.49	3,996,066,612.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-43,110,525.32			-47,416,945.44	-90,527,470.76
（一）综合收益总额							-43,110,525.32			-47,416,945.44	-90,527,470.76
（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）											

华丽家族股份有限公司2025年年度报告

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	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-597,518,006.72	299,178,036.27	1,365,411,734.05	3,905,539,141.61

项目	2024年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-524,926,500.00	299,178,036.27	1,445,847,795.67	4,058,566,709.95	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-524,926,500.00	299,178,036.27	1,445,847,795.67	4,058,566,709.95	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-29,480,981.40		-33,019,116.18	-62,500,097.58	
（一）综合收益总额							-29,480,981.40		-26,609,956.18	-56,090,937.58	
（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									-6,409,160.00	-6,409,160.00	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配									-6,409,160.00	-6,409,160.00	
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、本期期末余额	1,602,290,000.00				1,236,177,378.01		-554,407,481.40	299,178,036.27	1,412,828,679.49	3,996,066,612.37	

公司负责人：王伟林

主管会计工作负责人：王坚忠

会计机构负责人：姚基勇

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

华丽家族股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为上海华丽家族房地产开发有限公司，于2000年1月17日由上海南江企业发展有限公司及万鸿巧、刘雅娟、刘玮和胡柏君四位自然人共同出资发起设立。于2008年3月26日经中国证券监督管理委员会批复核准公司重大资产重组的申请，新智科技股份有限公司（原壳公司，下称：新智科技）吸收合并上海华丽家族（集团）有限公司。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2025年12月31日止，公司累计发行股本总数160,229万股，注册资本为160,229万元，注册地址：上海市奉贤区星火开发区阳明路1号8幢1层105室。总部地址：上海市红宝石路500号东银中心B栋15楼。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2023年修订）的规定编制。根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

√适用 □不适用

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、 营业周期

√适用 □不适用

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额占应收款项坏账准备总额的10%以上且金额超过人民币500.00万元
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的10%以上且金额超过人民币500.00万元
重要的应收款项核销	单项核销金额占应收款项核销总额的10%以上且金额超过人民币500.00万元
重要的账龄超过一年的预付款项	单项账龄超过一年预付金额占账龄超过一年预付总额10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
重要的其他应收款核销情况	单项核销金额占其他应收款核销总额的10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
重要的账龄超过一年的应付账款	单项账龄超过一年应付金额占账龄超过一年应付总额10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
重要的账龄超过一年的预收款项	单项账龄超过一年预收金额占账龄超过一年预收总额10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
合同负债账面价值发生重大变动	合同负债余额账面价值变动金额占期初合同负债余额的30%以上且金额超过人民币5,000.00万元
重要的账龄超过一年的合同负债	单项账龄超过一年合同负债金额占账龄超过一年合同负债总额10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
账龄超过1年的重要其他应付款	单项账龄超过一年其他应付款金额占账龄超过一年其他应付款总额10%以上且金额超过人民币1,000.00万元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的10%以上且金额大于5,000.00万元
不涉及当期现金收入的重大活动	不涉及当期现金收支，对当期报表影响大于净资产10%，或预计对未来现金流影响大于相对应现金流入或流出总额的10%且金额超过5,000.00万元的活动
重要的非全资子公司	子公司净资产占合并净资产的5%以上，或少数股东权益金额占合并少数股东权益金额15%以上且金额超过3,000.00万元
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占合并长期股权投资账面价值10%以上且金额大于1.5亿元，或长期股权投资权益法核算确认的投资收益占本集团合并净利润的10%以上且金额超过1,000.00万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、19“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

（1）控制的判断标准

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、19（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

11、 金融工具

适用 不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

②其他金融负债

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价

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

12、 应收票据

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
信用评级较高的银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
其他银行承兑汇票	承兑人为非信用风险较小的银行
信用评级较高的商业承兑汇票	承兑人为国有企业及上市公司
其他商业承兑汇票	承兑人为非国有企业及上市公司

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收关联方的款项	本组合为应收关联方的款项
应收第三方的款项	本组合为信用风险较低的应收客户款项

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

组合中，应收第三方的款项采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

账龄	应收账款计提比例 (%)
1 年以内	1.00
1-2 年	5.00
2-3 年	5.00
3-4 年	30.00
4-5 年	30.00
5 年以上	100.00

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

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

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。应收款项按照单项计提坏账准备的，根据预期可收回款项的金额测算坏账计提金额，如往来方已经破产或吊销等，通常按 100% 计提坏账，如应收款项已经购买了保险或可预测的破产清算赔偿款，按照账面价值扣除预计可获取的赔偿额或破产清算赔偿款计提坏账准备。

14、 应收款项融资

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合，具体划分标准参照“应收票据”信用损失的确定方法

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

15、其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收关联方款项组合	本组合为风险较低应收关联方的款项
押金及保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取各类押金、投标及质量保证金等应收款项
职工备用金组合	本组合为日常经营活动中应收取各类职工备用金等应收款项
代垫及往来款组合	本组合为日常经营活动中应收取各类代垫款等应收款项

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16、存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

(1) 存货的分类

房地产开发行业存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品、原材料、低值易耗品、库存商品、在产品、意图出售而暂时出租的开发产品、消耗性生物资产等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

①开发用土地的核算方法：取得开发用土地，按可售商品房应分摊的实际成本计入“开发成本”；

②公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货-开发成本，按住宅小区可销售面积分摊。本年完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本；

③建造成本按实际支付的工程款、材料款计入开发成本；

④出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按直线法在收益期内摊销。

(2) 发出的计价方法

领用和发出时按加权平均法计价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。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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。

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、13、应收账款

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注五、13、应收账款

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

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

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为

持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；

（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计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、11“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可

辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、7、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采

用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

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

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40-60	3	1.61-2.42
机器设备	年限平均法	10	3-5	9.50-9.70
运输设备	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40
通用设备	年限平均法	3-5	3-5	19.00-32.33
其他设备	年限平均法	2-5	3-5	19.00-48.50

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

22、 在建工程

适用 不适用

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

23、 借款费用

适用 不适用

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

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

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

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

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

24、 生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	50年	出让年限	平均摊销法
专利及专有技术	5-15年	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	平均摊销法
软件	3年	按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销	平均摊销法

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

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

本公司研发支出归集范围包括研发领用的材料、人工及劳务成本、研发设备摊销、在开发过程中使用的其他无形资产及固定资产的摊销、水电等费用。

本公司划分内部研究开发项目研究阶段支出和开发阶段支出的具体标准：

研究阶段为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段；开发阶段为在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

27、长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、长期待摊费用

适用 不适用

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

29、合同负债

适用 不适用

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

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

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

31、 预计负债

适用 不适用

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

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

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

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关

的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

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

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

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

收入确认具体政策：

(1) 商品销售收入

房地产销售：

- ①工程已经竣工，具备入住交房条件，签署房屋交接书；
- ②具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- ③履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- ④成本能够可靠地计量。

工业品销售：

本公司根据合同约定交货完毕，签收完成后确认收入。

(2) 工程项目收入

本公司与客户之间提供的工程项目合同主要属于在某一时段内履行的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度，根据累计实际发生的成本占预计总成本的比例确定。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、 合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

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

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

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

36、 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；

（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

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

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

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

37、递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

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

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

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

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

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司租赁资产的类别主要为房屋及建筑物。

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

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

①使用权资产

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

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

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

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面

价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

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

④租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本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，本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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

1.经营租赁

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

2.融资租赁

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

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法执行企业会计准则的相关规定。

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；出口商品实行零税率，并享受国家规定的出口退税政策。	3%、5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计缴。	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴。	25%
教育附加费	按实际缴纳的流转税计缴。	1%、2%、3%
房产税	从价计征：按照房产余值的1.2%计税；从租计征：按照房产租金收入的12%计税。	1.2%、12%
环境保护税	按照大气污染物的污染当量数6元/m ³ 计征。	6元/m ³
土地增值税（注1）	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率30%、40%、50%、60%计缴	30%、40%、50%、60%

注1：土地增值税按税法规定实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%、未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%、未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%；普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额20%的免征土地增值税。公司在未达到国家税务总局2006年12月28日国税发市[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述187号文规定对土地增值税进行计提。按照企业所在地税务机关规定的预征率预交土地增值税，其中：苏州华丽家族置业投资有限公司和苏州地福房地产开发有限公司开发的住宅按2%、3%的预征率缴纳，车库按4%的预征率缴纳；遵义华丽家族置业有限公司开发的普通住宅按1%的预征率缴纳，商业商铺按3%的预征率缴纳，车库按1.5%的预征率缴纳。上海盛茗苑房地产开发有限公司的住宅叠墅按3.5%的预征率缴纳。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、 税收优惠

适用 不适用

本公司全资子公司上海华丽乡村企业发展有限公司根据《中华人民共和国增值税暂行条例》农业生产者销售的自产农产品，免征增值税；根据《中华人民共和国企业所得税法》，企业从事农、林、牧、渔业项目的所得，可以免征、减征企业所得税。

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	17,276.99	50,219.87
银行存款	333,703,819.63	600,451,470.20
其他货币资金	487,186,784.11	171,872,179.14
存放财务公司存款		
合计	820,907,880.73	772,373,869.21
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

注：期末其他货币资金中 211,652.50 元流动性存在限制，金额 82,975,131.61 元因商品房预售资金监管被圈存和冻结；期初其他货币资金中有 1,872,179.14 元流动性受限，在编制现金流量表时已在现金及现金等价物中作扣除。货币资金受限情况详见附注七、31 “所有权或使用权受限制的资产”。

2、 交易性金融资产

适用 不适用

3、 衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	629,964.24	154,587.10

	629,964.24	154,587.10
1 至 2 年	0.00	1,000.00
2 至 3 年	1,000.00	9,615.00
3 年以上		
3 至 4 年	9,615.00	359,870.80
4 至 5 年	359,870.80	1,012,458.34
5 年以上	2,416,766.81	1,601,202.47
合计	3,417,216.85	3,138,733.71

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,374,887.68	69.50	2,374,887.68	100.00		2,374,887.68	75.66	2,374,887.68	100.00	
其中：										
按组合计提坏账准备	1,042,329.17	30.50	173,203.74	16.62	869,125.43	763,846.03	24.34	225,114.42	29.47	538,731.61
其中：										
应收第三方的款项	1,042,329.17	30.50	173,203.74	16.62	869,125.43	763,846.03	24.34	225,114.42	29.47	538,731.61
合计	3,417,216.85	100.00	2,548,091.42		869,125.43	3,138,733.71	100.00	2,600,002.10		538,731.61

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 应收第三方的款项

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	629,964.24	6,299.64	1.00
1至2年			5.00
2至3年	1,000.00	50.00	5.00
3至4年	9,615.00	2,884.50	30.00
4至5年	339,686.18	101,905.85	30.00
5年以上	62,063.75	62,063.75	100.00
合计	1,042,329.17	173,203.74	16.62

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	2,374,887.68					2,374,887.68
按组合计提坏账准备	225,114.42	7,157.52	59,068.20			173,203.74
合计	2,600,002.10	7,157.52	59,068.20			2,548,091.42

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
深圳市中科创壹教育科技有限公司	951,519.58		951,519.58	27.84	951,519.58
宁波拓达新材料科技有限公司	905,632.50		905,632.50	26.5	905,632.50
四川快译猫信息科技有限公司	400,620.24		400,620.24	11.72	4,006.20
喀什其美国际贸易有限责任公司	370,732.00		370,732.00	10.85	370,732.00
宁波博帆新材料有限公司	300,000.00		300,000.00	8.78	90,000.00
合计	2,928,504.32		2,928,504.32	85.69	2,321,890.28

其他说明：

其他说明：

适用 不适用

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

1年以内	15,739,733.27	99.47	91,890,597.69	99.93
1至2年	27,778.73	0.18	12,652.96	0.01
2至3年	12,315.25	0.08	6,417.45	0.01
3年以上	43,400.01	0.27	43,400.00	0.05
合计	15,823,227.26	100.00	91,953,068.10	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
第一名	14,681,622.00	92.79
第二名	901,246.00	5.7
第三名	110,000.00	0.7
第四名	69,722.05	0.44
第五名	28,200.00	0.18
合计	15,790,790.05	99.81

其他说明：

其他说明：

□适用 √不适用

9、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	27,814,085.45	28,740,073.27
合计	27,814,085.45	28,740,073.27

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例:

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	3,590,817.73	3,073,606.79
	3,590,817.73	3,073,606.79
1至2年	1,804,999.21	18,015,986.06
2至3年	18,003,915.55	3,054,420.26
3年以上		
3至4年	840.83	2,611,229.32
4至5年	2,617,942.66	2,818,794.34
5年以上	10,008,954.52	7,384,828.52
合计	36,027,470.50	36,958,865.29

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代垫及往来款	27,711,112.07	25,922,474.18
押金及保证金	8,316,358.43	11,036,391.11
合计	36,027,470.50	36,958,865.29

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	290,207.32		7,928,584.70	8,218,792.02
2025年1月1日余额在本期				
--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	28,155.03		3,850.00	32,005.03
本期转回	37,412.00			37,412.00
本期转销				

本期核销				
其他变动				
2025年12月31日 余额	280,950.35		7,932,434.70	8,213,385.05

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
代垫及往来款组合	236,210.97	28,155.03	168.73			264,197.27
押金及保证金组合	53,996.35		37,243.27			16,753.08
按单项计提坏账准备	7,928,584.70	3,850.00				7,932,434.70
合计	8,218,792.02	32,005.03	37,412.00	-	-	8,213,385.05

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
遵义市红花岗 城市建设投资 经营有限公司	19,420,326.88	53.9	代垫及往 来款	1至3年	194,203.27

太湖上景花园三区 103 幢维修基金	3,121,209.00	8.66	代垫及往来款	1 年以内	31,212.09
太湖上景花园二区 108 幢商业体维修基金	2,585,435.00	7.18	代垫及往来款	4 至 5 年	25,854.35
苏州太湖国家旅游度假区房产管理中心	2,460,000.00	6.83	押金保证金备用金	5 年以上	2,460,000.00
浙江慈溪滨海经济开发区管理委员会	2,260,000.00	6.27	押金保证金备用金	5 年以上	2,260,000.00
合计	29,846,970.88	82.84	/	/	4,971,269.71

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	1,293,145.40	1,293,145.40		5,164,828.61	5,052,798.16	112,030.45
在产品	151,701.70	151,701.70		4,217,425.41	4,217,425.41	
库存商品	110,840,959.89	21,264,978.31	89,575,981.58	140,760,932.99	51,184,951.41	89,575,981.58
周转材料						
消耗性生物资产	5,941,493.87		5,941,493.87	5,455,656.64		5,455,656.64
合同履约成本						
开发成本	1,416,496,864.47	37,972,652.46	1,378,524,212.01	1,441,420,764.73	37,972,652.46	1,403,448,112.27
开发产品	953,315,027.78	38,526,629.82	914,788,397.96	831,869,922.14	10,976,933.83	820,892,988.31
出租开发产品				12,858,362.44		12,858,362.44
工程施工	1,252,967.35	1,252,967.35		1,252,967.35	1,252,967.35	
合计	2,489,292,160.46	100,462,075.04	2,388,830,085.42	2,443,000,860.31	110,657,728.62	2,332,343,131.69

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	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	5,052,798.16				3,759,652.76	1,293,145.40

华丽家族股份有限公司2025 年年度报告

在产品	4,217,425.41				4,065,723.71	151,701.70
库存商品	51,184,951.41				29,919,973.10	21,264,978.31
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
开发成本	37,972,652.46					37,972,652.46
开发产品	10,976,933.83	27,549,695.99				38,526,629.82
工程施工	1,252,967.35					1,252,967.35
合计	110,657,728.62	27,549,695.99	-	-	37,745,349.57	100,462,075.04

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

本期存货开发成本中本期利息资本化金额 1,0247,678.92 元，期末累计资本化金额为 24,084,532.20 元。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

13、 其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
未抵扣增值税	58,284,612.48	38,201,276.31
预缴税金	198,507,567.20	200,824,089.82
其他	384,412.00	387,118.42
合计	257,176,591.68	239,412,484.55

其他说明：

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海瑞力文化发展 股权投资基金合伙 企业	92,176,159.56		79,749,514.92	-6,221,149.38						6,205,495.26	
北京科兴邦达国际 医疗器械有限公司	29,650,220.76									29,650,220.76	29,650,220.76
浙江大承机器人科 技有限公司	10,396,616.90									10,396,616.90	10,396,616.90
苏州丽福汇物业管 理有限公司	22,966.90			19,622.54						42,589.44	
遵义永盛联行物业 管理服务有限公司	132,676.60			93,868.95						226,545.55	
遵义丽福汇商业管 理有限公司				58,011.03						58,011.03	
苏州丽福汇商业管 理有限公司				-320.65					320.65		
小计	132,378,640.72	-	79,749,514.92	-6,049,967.51					320.65	46,579,478.94	40,046,837.66
合计	132,378,640.72	-	79,749,514.92	-6,049,967.51					320.65	46,579,478.94	40,046,837.66

根据业务发展需要，本期公司子公司上海智晶鸿尚文化创意有限公司（以下简称智晶鸿尚）投资设立了苏州丽福汇商业管理有限公司和遵义丽福汇商业管理有限公司，公司注册资本均为 30 万元，子公司智晶鸿尚持股比例均为 30%，截至 2025 年 12 月 31 日，子公司智晶鸿尚尚未对苏州丽福汇商业管理有限公司和遵义丽福汇商业管理有限公司实缴出资。

本期由于苏州丽福汇商业管理有限公司尚未实缴出资，导致本期权益核算的长期股权投资为负，故按照相关会计准则计提了对应的预计负债。

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

18、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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	其他					
厦门国际银行股份有限公司	630,035,577.60				-51,171,577.60		578,864,000.00			-747,136,000.00	本公司持有该权益的目的是非交易性
宁波石墨烯创新中心有限公司	2,352,037.80				-71,536.62		2,280,501.18	280,501.18			本公司持有该权益的目的是非交易性
上海瑞壹投资管理有限公司	686,554.98			65,493.28			752,048.26	41,651.84	65,493.28		本公司持有该权益的目的是非交易性

上海海和药物研究开发股份有限公司						299,999,996.50					本公司持有该权益的目的是非交易性
合计	633,074,170.38			65,493.28	-51,243,114.22		881,896,545.94	41,651.84	345,994.46	-747,136,000.00	/

本期新增的其他权益工具投资系对上海海和药物研究开发股份有限公司（以下简称海和药物）的配股融资。公司于2025年8月10日与南江集团、海和药物签署了《上海海和药物研究开发股份有限公司配股融资暨股份认购协议》（以下简称认购协议），公司作为南江集团的关联方，拟以总金额不超过人民币3.00亿元参与海和药物的配股融资，按每股价格4.75元认购海和药物新增股份不超过6,315.7895万股，且上市公司认购后持有标的公司的股权比例不低于海和药物配股融资完成后总股本的5%。

根据海和药物董事会确定的认购额度调配结果及南江集团和西藏南江让渡配股额度，公司合计取得海和药物本次配股63,157,894股认配额度。针对上述认配额度，公司于2025年9月25日与南江集团及其子公司西藏南江、海和药物签署了《上海海和药物研究开发股份有限公司配股融资暨股份认购补充协议》（以下简称补充认购协议），根据补充认购协议约定，公司同意认购海和药物本次新增股本63,157,894股；公司以每股人民币4.75元认购海和药物新增股本；公司认购海和药物本次配股金额总计为人民币299,999,996.50元。2025年9月25日，公司完成了上述认购款总金额299,999,996.50元的支付。后续海和药物依法办理了本次增资的工商变更登记手续。

公司分别于2025年8月10日、2025年8月29日，召开的第七届董事会第三十八次会议、2025年第一次临时股东大会，均审议通过了《关于现金增资上海海和药物研究开发股份有限公司暨关联交易的议案》。

本次配股融资后，公司持有海和药物的股权比例为7.8706%，根据认购协议，公司暂对海和药物不构成控制、共同控制、重大影响，且属于非交易性目的权益性投资，故公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。

(2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	32,390,348.24	32,390,348.24
其中：权益工具投资	32,390,348.24	32,390,348.24
合计	32,390,348.24	32,390,348.24

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	212,348,245.78	2,224,705.32		214,572,951.10
2.本期增加金额	21,448,074.12			21,448,074.12
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	21,448,074.12			21,448,074.12
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	233,796,319.90	2,224,705.32		236,021,025.22
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	34,834,812.20	539,814.30		35,374,626.50
2.本期增加金额	4,690,315.47	44,534.76		4,734,850.23
(1) 计提或摊销	4,690,315.47	44,534.76		4,734,850.23
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	39,525,127.67	584,349.06		40,109,476.73
三、减值准备				
1.期初余额	26,429,294.83			26,429,294.83
2.本期增加金额				

(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	26,429,294.83			26,429,294.83
四、账面价值				
1.期末账面价值	167,841,897.40	1,640,356.26		169,482,253.66
2.期初账面价值	151,084,138.75	1,684,891.02		152,769,029.77

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	22,273,472.84	24,625,014.86
固定资产清理		
合计	22,273,472.84	24,625,014.86

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	通用设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	26,737,823.16	33,818,333.47	26,215,570.90	6,061,313.87	77,244.95	92,910,286.35
2.本期增加金额				66,792.92		66,792.92
(1) 购置				66,792.92		66,792.92
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		8,735,480.23	283,000.00	1,758,753.90	12031.62	10,789,265.75
(1) 处置或报废		8,735,480.23	283,000.00	1,758,753.90	12031.62	10,789,265.75

4.期末余额	26,737,823.16	25,082,853.24	25,932,570.90	4,369,352.89	65,213.33	82,187,813.52
二、累计折旧						
1.期初余额	8,539,695.66	13,011,817.84	22,164,835.12	5,708,612.33	51,143.20	49,476,104.15
2.本期增加金额	847,843.08	261,130.64	1,464,424.50	-178,115.11	7413.24	2,402,696.35
(1) 计提	847,843.08	261,130.64	1,464,424.50	-178,115.11	7413.24	2,402,696.35
3.本期减少金额		4,268,500.24	268,850.00	1,548,408.85	11430.04	6,097,189.13
(1) 处置或报废		4,268,500.24	268,850.00	1,548,408.85	11430.04	6,097,189.13
4.期末余额	9,387,538.74	9,004,448.24	23,360,409.62	3,982,088.37	47,126.40	45,781,611.37
三、减值准备						
1.期初余额		18,538,708.12		270,459.22		18,809,167.34
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额		4,417,474.57		258,963.46		4,676,438.03
(1) 处置或报废		4,417,474.57		258,963.46		4,676,438.03
4.期末余额		14,121,233.55		11,495.76		14,132,729.31
四、账面价值						
1.期末账面价值	17,350,284.42	1,957,171.45	2,572,161.28	375,768.76	18,086.93	22,273,472.84
2.期初账面价值	18,198,127.50	2,267,807.51	4,050,735.78	82,242.32	26,101.75	24,625,014.86

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋建筑物	24,779,442.96	8,789,101.39		15,990,341.57	
机器设备	6,400,089.05	1,426,001.87	4,126,924.54	847,162.64	
通用设备	229,914.53	218,418.80	11,495.73		
合计	31,409,446.54	10,433,522.06	4,138,420.27	16,837,504.21	

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	1,368,159.36
机器设备	2,211,051.96
运输设备	10,406.90
其他	34,164.15
合计	3,623,782.37

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(1). 工程物资情况

适用 不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

24、油气资产

(1). 油气资产情况

适用 不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

25、使用权资产

(1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	3,369,942.22	3,369,942.22
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	3,369,942.22	3,369,942.22
二、累计折旧		
1.期初余额	1,925,681.28	1,925,681.28
2.本期增加金额	481,420.32	481,420.32
(1) 计提	481,420.32	481,420.32
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	2,407,101.60	2,407,101.60
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	962,840.62	962,840.62
2.期初账面价值	1,444,260.94	1,444,260.94

(2). 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

26、无形资产

(1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	专利及专有技术	软件	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	14,090,999.19			296,421,124.16	317,475.72	310,829,599.07
2. 本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	14,090,999.19			296,421,124.16	317,475.72	310,829,599.07
二、累计摊销						
1. 期初余额	3,418,170.63			128,103,768.83	317,475.72	131,839,415.18
2. 本期增加金额	282,101.04			1,831,097.02		2,113,198.06
(1) 计提	282,101.04			1,831,097.02		2,113,198.06
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	3,700,271.67			129,934,865.85	317,475.72	133,952,613.24
三、减值准备						
1. 期初余额				160,994,698.93		160,994,698.93
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额				160,994,698.93		160,994,698.93
四、账面价值						
1. 期末账面价值	10,390,727.52			5,491,559.38		15,882,286.90
2. 期初账面价值	10,672,828.56			7,322,656.40		17,995,484.96

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0.76%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	12,905,174.99		3,036,511.84		9,868,663.15
场地使用费	341,269.84		190,476.24		150,793.60
合计	13,246,444.83		3,226,988.08		10,019,456.75

其他说明：

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,627,480.14	906,870.05	3,603,016.91	900,754.24
内部交易未实现利润	348,288.20	87,072.05	734,818.92	183,704.73
可抵扣亏损				
租赁负债	1,083,146.27	270,786.57	1,586,277.63	396,569.41
合计	5,058,914.61	1,264,728.67	5,924,113.46	1,481,028.38

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
其他非流动金融资产	2,180,348.24	545,087.06	2,180,348.24	545,087.06
使用权资产	962,840.62	240,710.16	1,444,260.94	361,065.24
合计	3,143,188.86	785,797.22	3,624,609.18	906,152.30

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

适用 不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,154,478,948.82	1,071,195,365.35
可抵扣亏损	595,019,922.70	664,480,338.86
合计	1,749,498,871.52	1,735,675,704.21

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年度		123,680,001.66	
2026 年度	123,507,352.28	124,644,169.67	
2027 年度	99,502,027.24	100,380,023.25	
2028 年度	93,223,978.81	94,564,857.92	
2029 年度	122,674,094.29	126,449,436.51	
2030 年度	103,066,625.10	41,716,004.87	
2031 年度	35,038,095.79	35,038,095.79	
2032 年度	14,574,513.89	14,574,513.89	
2033 年度	3,433,235.30	3,433,235.30	
合计	595,019,922.70	664,480,338.86	/

其他说明：

适用 不适用

30、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
工程及项目预付款				3,850.00		3,850.00
合计				3,850.00		3,850.00

其他说明：

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	211,652.50	211,652.50	冻结	七天通知存款应计利息及房地产开发项目保证金	1,872,179.14	1,872,179.14	冻结	七天通知存款应计利息及房地产开发项目保证金
货币资金	82,975,131.61	82,975,131.61	冻结	因商品房预售资金监管被圈存/冻结				
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
存货-开发成本、开发产品	930,199,599.58	930,199,599.58	其他	遵义华丽自身开发持有的土地使用权及在建的房屋建筑物作为抵押品，为长期借款3亿元进行担保	857,702,329.66	857,702,329.66	其他	遵义华丽自身开发持有的土地使用权及在建的房屋建筑物作为抵押品，为其长期借款3亿元进行担保
存货-开发成本	396,831,555.05	396,831,555.05	其他	盛茗悦以自身的土地使用权作为抵押物，为长期借款作担保	396,831,555.05	396,831,555.05	其他	盛茗悦以自身的土地使用权作为抵押物，为其长期借款作担保
长期股权投资	550,000,000.00	550,000,000.00	其他	公司将其持有的遵义华丽家族置业有限公司的100%股权质押给银行为遵义华丽的长期借款3亿元进行担保	550,000,000.00	550,000,000.00	其他	公司将其持有的遵义华丽家族置业有限公司的100%股权质押给银行为遵义华丽的长期借款3亿元进行担保
合计	1,960,217,938.74	1,960,217,938.74	/	/	1,806,406,063.85	1,806,406,063.85	/	/

其他说明：

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
工程及设备款	214,843,361.37	87,701,993.58
货款	307,865.12	307,865.12
其他	5,219,987.89	3,734,787.42
合计	220,371,214.38	91,744,646.12

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	1,292,558.55	2,226,152.87
合计	1,292,558.55	2,226,152.87

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
苏州地福太上湖项目		15,381,718.10
苏州华丽太上湖项目	44,924,630.10	63,126,547.47
华丽家族汇景天地	428,571.43	428,571.43
遵义海上中心项目	79,624,670.64	99,516,787.25
上海盛茗苑项目	214,682,768.81	
其他	89,572.09	89,572.09
合计	339,750,213.07	178,543,196.34

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
上海盛茗苑项目	214,682,768.81	预收房款，项目尚未竣工
合计	214,682,768.81	/

其他说明：

适用 不适用

39、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,430,630.96	54,124,484.88	53,141,911.64	10,413,204.20
二、离职后福利-设定提存计划	232,116.80	3,596,429.34	3,581,768.37	246,777.77
三、辞退福利	8,649.64	1,986,298.99	1,994,948.63	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,671,397.40	59,707,213.21	58,718,628.64	10,659,981.97

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,083,781.08	47,627,648.74	46,808,686.53	9,902,743.29
二、职工福利费	5,649.60	267,079.93	268,299.13	4,430.40
三、社会保险费	130,217.01	1,951,403.07	1,942,461.83	139,158.25
其中：医疗保险费	126,675.19	1,855,411.87	1,847,487.82	134,599.24
工伤保险费	3,541.82	73,856.54	72,839.35	4,559.01
生育保险费	-	22,134.66	22,134.66	-
四、住房公积金	66,672.00	1,592,050.00	1,592,050.00	66,672.00
五、工会经费和职工教育经费	144,311.27	240,535.07	258,688.85	126,157.49
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、劳务费		2,445,768.07	2,271,725.30	174,042.77
合计	9,430,630.96	54,124,484.88	53,141,911.64	10,413,204.20

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	225,079.44	3,483,774.80	3,469,554.72	239,299.52
2、失业保险费	7,037.36	112,654.54	112,213.65	7,478.25
3、企业年金缴费				
合计	232,116.80	3,596,429.34	3,581,768.37	246,777.77

其他说明：

适用 不适用

40、 应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	421,692.01	1,296,815.22
消费税		
营业税		
企业所得税	3,927,870.56	3,927,870.56
个人所得税	1,222,955.33	1,080,832.71
城市维护建设税	71,902.31	19,029.98
教育附加费	500,695.39	463,466.58
土地增值税	141,591,991.19	115,535,363.74
土地使用税	536,029.42	537,941.01
房产税	598,220.28	689,942.71
其他	34,551.65	96,706.74
合计	148,905,908.14	123,647,969.25

其他说明：

41、 其他应付款

(1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	68,215,780.17	83,790,452.08
合计	68,215,780.17	83,790,452.08

其他说明：

适用 不适用

(2). 应付利息

分类列示

适用 不适用

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
暂收款	271,971.24	757,909.00
定金押金保证金	3,677,984.78	2,405,550.80
企业往来款	15,848,466.10	15,186,438.42
关联方借款及利息	48,110,306.35	59,246,059.06
其他	307,051.70	6,194,494.80
合计	68,215,780.17	83,790,452.08

账龄超过1年或逾期的其他重要应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海南江（集团）有限公司	5,500,000.00	关联方借款本金
保利置业集团有限公司	38,269,154.25	关联方借款本金及利息
上海盛真置业有限公司	3,961,152.10	关联方借款利息
合计	47,730,306.35	/

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	105,150,000.00	6,250,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	503,131.36	484,569.22
应计利息	230,573.44	219,144.44
合计	105,883,704.80	6,953,713.66

其他说明：

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税额	28,405,259.72	12,672,116.55
合计	28,405,259.72	12,672,116.55

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	303,370,573.44	270,219,144.44
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-105,380,573.44	-6,469,144.44
合计	197,990,000.00	263,750,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	1,109,616.00	1,664,424.00
减：未确认融资费用	-26,469.73	-78,146.37
减：一年内到期的租赁负债	-503,131.36	-484,569.22
合计	580,014.91	1,101,708.41

其他说明：

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他	320.65		未实缴资本的亏损分担额
合计	320.65		/

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	11,077,438.36		2,414,778.36	8,662,660.00	补助款
合计	11,077,438.36		2,414,778.36	8,662,660.00	

其他说明：

适用 不适用

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产/收益相关

2015年工业转型升级强基工程	4,635,848.89		1,030,188.72	3,605,660.17	与资产相关
石墨烯投入研发补助	3,087,500.00		975,000.00	2,112,500.00	与资产相关
石墨烯导电油墨研发及应用	1,355,333.09		152,000.04	1,203,333.05	与资产相关
石墨烯电磁屏蔽图层研发及应用	373,473.44		49,796.40	323,677.04	与资产相关
石墨烯复合导热高分子材料研发及产业化应用	397,427.79		49,678.44	347,749.35	与资产相关
LED用石墨烯散热涂料研发及应用	240,971.17		32,129.52	208,841.65	与资产相关
石墨烯导热膜项目	986,883.98		125,985.24	860,898.74	与资产相关
合计	11,077,438.36		2,414,778.36	8,662,660.00	——

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,602,290,000.00						1,602,290,000.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,108,122,604.99			1,108,122,604.99
其他资本公积	31,036,688.74			31,036,688.74
合计	1,139,159,293.73			1,139,159,293.73

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于母公司	税后归属于少数股东	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				
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-695,703,917.94	-51,177,620.94				-51,159,020.71	-18,600.23	-746,862,938.65	
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	-695,703,917.94	-51,177,620.94				-51,159,020.71	-18,600.23	-746,862,938.65	
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									
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									
其他综合收益合计	-695,703,917.94	-51,177,620.94				-51,159,020.71	-18,600.23	-746,862,938.65	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	309,323,210.71			309,323,210.71
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	309,323,210.71			309,323,210.71

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

60、未分配利润

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,225,528,885.69	1,266,357,082.80
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,225,528,885.69	1,266,357,082.80
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-73,378,318.21	-34,419,037.11
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		6,409,160.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,152,150,567.48	1,225,528,885.69

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	367,264,350.30	260,071,713.40	336,259,761.20	200,864,518.54
其他业务	12,702,382.06	6,740,691.26	16,527,934.15	7,058,676.78
合计	379,966,732.36	266,812,404.66	352,787,695.35	207,923,195.32

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	分行业		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型				
房地产产品	367,195,681.92	260,050,509.00	367,195,681.92	260,050,509.00
装修及绿化工程	36,407.32	21,035.50	36,407.32	21,035.50
石墨烯衍生品	32,261.06	168.90	32,261.06	168.90
合计	367,264,350.30	260,071,713.40	367,264,350.30	260,071,713.40
按经营地区分类				
苏州	159,887,652.55	81,967,363.23	159,887,652.55	81,967,363.23
遵义	207,308,029.37	178,083,145.77	207,308,029.37	178,083,145.77
其他华东地区	36,407.32	21,035.50	36,407.32	21,035.50
其他地区	32,261.06	168.90	32,261.06	168.90
合计	367,264,350.30	260,071,713.40	367,264,350.30	260,071,713.40

其他说明：

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

62、税金及附加

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,005,964.03	1,049,780.64
教育费附加	721,782.90	754,587.76
资源税		
房产税	1,613,145.53	2,049,100.25
土地使用税	1,955,095.85	1,959,059.38
车船使用税	34,680.00	35,700.00
印花税	395,126.13	678,940.86
土地增值税	30,802,944.89	54,445,062.49
环境保护税	96.00	1,536.00
合计	36,528,835.33	60,973,767.38

其他说明：

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及社保福利费	5,574,421.20	2,464,767.24
广告费及销售代理费	12,888,018.29	13,299,640.08
其他	19,335,537.53	11,983,096.70
合计	37,797,977.02	27,747,504.02

其他说明：

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及社保福利费	44,184,675.45	43,531,875.72
通讯差旅及办公费	6,744,447.38	9,543,567.43
租赁及物业管理费	6,613,348.51	5,186,417.01
折旧及摊销费	7,344,157.75	7,726,142.51
服务咨询费	8,453,336.35	4,290,257.23
业务招待费	14,347,479.88	13,899,154.69
运杂及修理费	1,372,287.55	158,748.07
其他	3,583,005.22	5,274,908.33
合计	92,642,738.09	89,611,070.99

其他说明：

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
研发材料	105,426.89	24,141.97
研发人工	7,953.10	320,371.73
折旧摊销费用		162,717.60
其他费用		84,373.33
合计	113,379.99	591,604.63

其他说明：

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	51,676.64	6,289,252.78
减：利息收入	-10,071,848.40	-10,705,162.33
手续费	86,400.63	83,171.60
合计	-9,933,771.13	-4,332,737.95

其他说明：

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	2,900,548.72	5,820,547.63
增值税加计递减	0.47	
代扣个人所得税手续费返还	184,853.00	54,989.20
合计	3,085,402.19	5,875,536.83

其他说明：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
递延收益的摊销	2,414,778.36	5,188,040.36	与资产相关
失业稳岗补贴	26,405.51	43,577.27	与收益相关
杭州湾 2023 年 4 季度扶持资金		582,930.00	与收益相关
工会经费返还	9,364.85		
奉贤区经济委员会产业扶持资金	450,000.00		
其他		6,000.00	与收益相关
合计	2,900,548.72	5,820,547.63	

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,049,967.51	71,902.38
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	41,651.84	59,005.37
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		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
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		
债务重组收益		
合计	-6,008,315.67	130,907.75

其他说明：

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产		-100,445.76
合计		-100,445.76

其他说明：

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		

应收账款坏账损失	51,910.68	48,214.85
其他应收款坏账损失	5,406.97	-2,218,254.92
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	57,317.65	-2,170,040.07

其他说明：

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-27,549,695.99	-10,976,933.83
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-27,549,695.99	-10,976,933.83

其他说明：

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	43,100.28	-128,215.26
合计	43,100.28	-128,215.26

其他说明：

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		97.08	
其中：固定资产处置利得		97.08	
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚款收入		155,137.62	
违约赔偿收入	1,021,600.00	73,281.91	1,021,600.00
无需支付的应付款项	30,000.00		30,000.00
其他	3,587.71	2,668.42	3,587.71
合计	1,055,187.71	231,185.03	1,055,187.71

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
售楼处拆除报废损失	2,658,557.69		2,658,557.69
赔偿补偿罚款支出	323,624.95	622,212.94	323,624.95
其他	8,287.00	77,929.90	8,287.00
合计	2,990,469.64	700,142.84	2,990,469.64

其他说明：

76、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		
递延所得税费用	95,944.63	73,792.78
调整以前年度所得税费用	439,822.58	3,673,083.05

合计	535,767.21	3,746,875.83
----	------------	--------------

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-76,302,305.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	-19,055,341.49
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	439,822.58
非应税收入的影响	-10,412.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,406,869.37
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,909,248.68
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	15,664,078.39
所得税费用	535,767.21

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注第十节 附注七 57

78、现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来款	1,270,404.08	5,615,298.92
受限货币资金收回	1,660,526.64	
政府补贴	485,770.36	632,507.27
银行存款利息收入	10,071,848.40	10,705,162.33
收到押金保证金等	4,797,857.98	
其他	1,412,058.89	218,328.08
合计	19,698,466.35	17,171,296.60

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间往来	3,515,489.58	10,019,861.42
支付经营性受限资金	82,975,131.61	516,961.13
费用性支出	75,175,437.28	62,925,855.99
手续费支出	86,400.63	83,171.60
其他	743,314.01	374,551.95
合计	162,495,773.11	73,920,402.09

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到其他权益工具投资分配款	79,749,514.92	14,874,065.41
收回不动产订购意向金	90,000,000.00	
合计	169,749,514.92	14,874,065.41

收到的重要的投资活动有关的现金说明

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付不动产订购意向金		90,000,000.00
支付其他权益工具投资的配股融资款	299,999,996.50	
合计	299,999,996.50	90,000,000.00

支付的重要的投资活动有关的现金说明

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回购买不动产订购意向金	90,000,000.00	
合计	90,000,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付购买不动产订购意向金		90,000,000.00

合计		90,000,000.00
----	--	---------------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到股东及关联方项目借款		163,265,550.00
合计		163,265,550.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债支付的现金	554,808.00	554,808.00
支付或归还股东及关联方项目借款	19,600,000.00	255,385,550.00
合计	20,154,808.00	255,940,358.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款（含一年内到期部分）	270,219,144.44	55,000,000.00	7,663,431.63	29,512,002.63		303,370,573.44
租赁负债（含一年内到期部分）	1,586,277.63		51,676.64	554,808.00		1,083,146.27
其他应付款	59,246,059.06		2,584,247.29	19,600,000.00		42,230,306.35
合计	331,051,481.13	55,000,000.00	10,299,355.56	49,666,810.63		346,684,026.06

(4). 以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	-76,838,072.28	-41,311,733.02
加：资产减值准备	27,549,695.99	10,976,933.83
信用减值损失	-57,317.65	2,170,040.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,137,546.58	8,796,496.99
使用权资产摊销	481,420.32	481,420.32
无形资产摊销	2,113,198.06	2,083,585.97
长期待摊费用摊销	3,226,988.08	3,036,511.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-43,100.28	128,215.26
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		-97.08
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		100,445.76
财务费用（收益以“－”号填列）	51,676.64	6,289,252.78
投资损失（收益以“－”号填列）	6,008,315.67	-130,907.75
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	216,299.71	219,259.30
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-120,355.08	-145,466.52
存货的减少（增加以“－”号填列）	-95,237,044.92	-113,334,824.23
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-111,264,988.76	7,488,884.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	331,289,767.25	-128,886,641.38
其他	-2,414,778.36	18,346,985.65
经营活动产生的现金流量净额	92,099,250.97	-223,691,637.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	737,721,096.62	770,501,690.07
减：现金的期初余额	770,501,690.07	871,801,172.66
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	-32,780,593.45	-101,299,482.59

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	737,721,096.62	770,501,690.07
其中：库存现金	17,276.99	50,219.87
可随时用于支付的银行存款	333,703,819.63	600,451,470.20
可随时用于支付的其他货币资金	404,000,000.00	170,000,000.00
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	737,721,096.62	770,501,690.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	51,676.64
短期租赁费用(适用简化处理)	销售费用、管理费用、研发费用	6,909,392.05

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额6,779,594.18元(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
营业收入	11,522,456.90	0
合计	11,522,456.90	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明：

83、数据资源

适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
领用材料	105,426.89	24,141.97
职工薪酬	7,953.10	320,371.73
折旧摊销		162,717.60
其他		84,373.33
合计	113,379.99	591,604.63
其中：费用化研发支出	113,379.99	591,604.63
资本化研发支出		

其他说明：

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

公司根据业务发展需要本期投资设立了上海华宸丽悦置业有限公司和上海华丽天宸置业有限公司的两家子公司，公司持股比例均为 100%；同时本期注销了苏州华智丽胜置业有限公司、苏州华智丽胜置业有限公司和上海华景丽汇置业有限公司三家子公司。

6、 其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	
苏州华丽家族置业投资有限公司	苏州市	5,000	苏州市	房地产开发经营	100.00		投资设立
遵义华丽家族置业有限公司	遵义市	55,000	遵义市	房地产开发经营		100.00	投资设立
苏州地福房地产开发有限公司	苏州市	5,000	苏州市	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海金叠房地产开发有限公司	上海市	30,500	上海市	房地产开发经营	100.00		非同一控制下的企业合并
苏州黄金水街房地产开发有限公司	苏州市	16,000	苏州市	房地产开发经营	100.00		非同一控制下的企业合并
成都华智丽航实业有限公司	成都市	8,000	成都市	房地产开发经营、房地产中介服务	100.00		投资设立
上海天建建筑装饰工程有限公司	上海市	1,000	上海市	建筑装饰工程施工	100.00		非同一控制下的企业合并
上海华丽乡村企业发展有限公司	上海市	800	上海市	绿化养殖经营	100.00		同一控制下的企业合并
上海华丽家族投资有限公司	上海市	1,000	上海市	投资管理咨询	100.00		同一控制下的企业合并
杭州南江机器人股份有限公司	杭州市	4,955	杭州市	机器人技术、技术咨询、批发零售机器人	50.82		非同一控制下的企业合并
华丽家族创新投资有限公司	西藏自治区	40,000	西藏自治区	投资管理咨询	100.00		投资设立
上海华智丽尚置业有限公司	上海市	1,000	上海市	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海智晶鸿尚文化创意有限公司	上海市	500	上海市	商务服务业	100.00		投资设立
上海华锦丽康房产经纪有限公司	上海市	500	上海市	房地产开发经营	100.00		投资设立
北京墨烯控股集团股份有限公司	北京市	5,000	北京市	项目投资、投资管理	10.00	90.00	同一控制下的企业合并
华丽家族(重庆)企业管理有限公司	重庆市	20,000	重庆市	项目投资、投资管理		100.00	同一控制下的企业合并
重庆墨希科技有限公司	重庆市	20,000	重庆市	石墨烯技术研发、石墨烯产品研制、生产和销售		75.00	同一控制下的企业合并
上海南江投资有限公司	重庆市	21,000	重庆市	实业投资、投资管理		100.00	同一控制下的企业合并

宁波墨西科技有限公司	宁波市	17,519.52	宁波市	石墨烯及制品研发、石墨烯相关产品研发、销售		72.998	同一控制下的企业合并
宁波墨西新材料有限公司	宁波市	840	宁波市	高性能膜材料研究、开发		61.3183	同一控制下的企业合并
上海盛茗悦房地产开发有限公司	上海市	12,565.50	上海市	房地产开发经营	51.00		投资设立
上海华宸丽悦置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发经营	100.00		投资设立
上海华丽天宸置业有限公司	上海市	1,000.00	上海市	房地产开发经营	100.00		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
上海盛茗悦房地产开发有限公司	49%	-3,312,222.63		80,157,887.64

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海盛茗悦房地产开发有限公司	762,502,836.17	150,793.60	762,653,629.77	464,066,103.98	135,000,000.00	599,066,103.98	487,964,330.76	341,269.84	488,305,600.60	137,958,436.79	180,000,000.00	317,958,436.79

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海盛茗悦房地产开发有限公司		-6,759,638.02	-6,759,638.02	156,220,667.60		-13,307,836.19	-13,307,836.19	-21,072,388.55

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	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		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	6,532,641.28	92,176,159.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-23,108,440.64	391,564.58
--其他综合收益		
--综合收益总额	-23,108,440.64	391,564.58

其他说明：

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司	-4,321,307.51	-7,326.36	-4,328,633.87

其他说明：

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十一、 政府补助

1、 报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、 涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关

递延收益	11,077,438.36			2,414,778.36		8,662,660.00	与资产相关
合计	11,077,438.36			2,414,778.36		8,662,660.00	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	485,770.36	632,507.27
合计	485,770.36	632,507.27

其他说明：

十二、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司的主要金融工具包括权益投资，理财产品，借款，应收及其他应收款，应付账款，其他应付款及银行存款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。这些金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险等。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施。

以下主要论述上述风险敞口及其形成原因以及在本期发生的变化、风险管理目标、政策和程序以及计量风险的方法及其在本期发生的变化等。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1、 信用风险

2025年12月31日，可能引起本公司信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产

的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本公司的货币资金主要存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

为降低信用风险，本公司于每个资产负债表日评价应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

2、流动性风险

管理流动风险时，本公司负责自身的现金管理工作，保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额					合计
	1个月以内	3个月以内	3个月-1年	1年以上	无固定期限	
应付账款					220,371,214.38	220,371,214.38
其他应付款					68,215,780.17	68,215,780.17
一年内到期的非流动负债	230,573.44		105,653,131.36			105,883,704.80
租赁负债				580,014.91		580,014.91
合计	230,573.44		105,653,131.36	580,014.91	288,586,994.55	183,590,520.27

3、利率风险

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- (1) 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- (2) 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- (3) 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- (4) 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				

1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资		878,863,996.50	3,032,549.44	881,896,545.94
(四) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
其他非流动金融资产			32,390,348.24	32,390,348.24
持续以公允价值计量的资产总额		878,863,996.50	35,422,897.68	914,286,894.18
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				

非持续以公允价值计量的负债总额				
-----------------	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

本公司无使用第一层次公允价值计量的项目

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

适用 不适用

本公司第二层次公允价值计量项目包括指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（其他权益工具投资）厦门国际银行股份有限公司、上海海和药物研究开发股份有限公司的权益工具投资。期末本公司对持有，按同行业平均市净率扣除流动性后作为该项目的公允价值。

4、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

适用 不适用

本公司第三层次公允价值计量项目包括指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（其他权益工具投资）的非厦门国际银行股份有限公司、上海海和药物研究开发股份有限公司权益工具投资和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（其他非流动金融资产）。其他权益工具投资，由于被投资单位无公开市场，经营环境和经营情况、财务状况等未发生重大变化，所以公司按投资成本及收益情况作为公允价值的合理估计进行计量；其他非流动金融资产，公司近期以公允价值投入，所以本公司以投入成本确认为期末公允价值

5、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

适用 不适用

6、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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
上海南江(集团)有限公司	上海市奉贤区明城路1088弄7号1-2层	投资管理	100,000	7.12	7.12

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注第十节财务报告 十、1、在子公司中的权益

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注第十节财务报告 十、3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京西洲集团有限公司	控股股东投资企业
上海盛真置业有限公司	与公司合作开发房产的企业，持股比例为49%
保利置业集团有限公司	持有上海盛真置业有限公司100%股份的企业
关联管理人员	上市公司董事、副总裁、财务总监、董事会秘书等

其他说明：

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上期发生额
遵义永盛联行物业管理服务有限公司	物业管理费	5,858,821.08	不适用	不适用	

苏州丽福汇商业管理有限公司	商管服务、代理服务	446,070.43	不适用	不适用	
苏州丽福汇物业管理有限公司	服务费	187,310.70	不适用	不适用	
保利置业集团有限公司	品牌使用费	1,294,622.34	不适用	不适用	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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
遵义永盛联行物业管理服务有限公司	遵义华丽会所租赁	210,407.34	

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
保利置业集团有限公司	31,945,550.00	自收到每笔资金 始至实际归还之 日止		年利率为 4.95%

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,801.86	2,056.00

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	遵义永盛联行 物业管理服务 有限公司	229,344.00	2,293.44		

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	保利置业集团有限公司	1,365,541.32	
应付账款	遵义永盛联行物业管理服务有限公司	375,898.41	
应付账款	苏州丽福汇商业管理有限公司	26,457.04	
应付账款	苏州丽福汇物业管理有限公司	60,063.42	
其他应付款	上海南江(集团)有限公司	5,500,000.00	5,500,000.00
其他应付款	北京西洲集团有限公司	380,000.00	380,000.00
其他应付款	上海盛真置业有限公司	3,961,152.10	3,961,152.10

其他应付款	保利置业集团有限公司	38,269,154.25	55,284,906.96
-------	------------	---------------	---------------

(3). 其他项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

(1). 明细情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

按照房地产行业惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性信用担保，保证期间为个人购房担保借款合同签订日起至借款人取得房产证书、办妥正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执日止。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，公司有权收回已出售房产并重新出售。截止 2025 年 12 月 31 日，子公司苏州华丽家族置业投资有限公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 88.00 万元，子公司遵义华丽家族置业限公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 1,814.00 万元，孙公司上海盛茗悦房地产开发有限公司为商品房购房人提供该类信用担保余额为 7,167.00 万元。

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	1,428,312.05	
	1,428,312.05	
1至2年		
2至3年		
3年以上		
3至4年		
4至5年		

5 年以上		
合计	1,428,312.05	

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
应收合并关联方组合	1,428,312.05	100.00			1,428,312.05					
按组合计提坏账准备										
其中：										
合计	1,428,312.05	100.00			1,428,312.05	/		/		

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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
上海盛茗悦房地产开发有限公司	1,428,312.05		1,428,312.05	100.00	
合计	1,428,312.05		1,428,312.05	100.00	

其他说明：

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	675,975,273.98	807,107,925.70
合计	675,975,273.98	807,107,925.70

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明：
适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	77,875,050.78	488,547,247.56
	77,875,050.78	488,547,247.56
1至2年	372,615,377.56	289,270,450.00
2至3年	199,270,450.00	13,079,545.00
3年以上		
3至4年	10,050,000.00	6,367,546.68
4至5年	6,367,546.68	5,628,367.47
5年以上	10,017,434.63	4,466,166.16
合计	676,195,859.65	807,359,322.87

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联方的款项	674,940,169.21	803,022,482.43
代垫及往来款	714,705.44	716,191.44
押金及保证金	540,985.00	3,620,649.00
合计	676,195,859.65	807,359,322.87

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	148,383.81		103,013.36	251,397.17
2025年1月1日余额在本期				
—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	35.14		219.80	254.94

本期转回	31,066.44			31,066.44
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日 余额	117,352.51		103,233.16	220,585.67

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
押金及保证金组合	5,244.61	254.94	50.00			5,449.55
代垫及往来款组合	36,022.49		31,016.44			5,006.05
按单项计提坏账准备	210,130.07					210,130.07
合计	251,397.17	254.94	31,066.44			220,585.67

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性 质	账龄	坏账准备 期末余额
遵义华丽家族置 业有限公司	199,750,000.00	29.54	应收关联 方的款项	3年以内	
苏州地福房地产 开发有限公司	159,000,000.00	23.51	应收关联 方的款项	2年以内	
华丽家族创新投 资有限公司	137,800,000.00	20.38	应收关联 方的款项	3年以内	
上海华智丽尚置 业有限公司	91,513,281.78	13.53	应收关联 方的款项	3年以内	
上海盛茗悦房地 产开发有限公司	39,831,160.56	5.89	应收关联 方的款项	2年以内	
合计	627,894,442.34	92.85	/	/	

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,051,367,948.69	78,032,354.49	1,973,335,594.20	2,051,727,948.69	78,032,354.49	1,973,695,594.20
对联营、合营企业投资	46,252,332.92	40,046,837.66	6,205,495.26	132,222,997.22	40,046,837.66	92,176,159.56
合计	2,097,620,281.61	118,079,192.15	1,979,541,089.46	2,183,950,945.91	118,079,192.15	2,065,871,753.76

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
苏州华丽家族置业投资有限公司	49,989,285.44						49,989,285.44	
遵义华丽家族置业有限公司	542,141,507.71						542,141,507.71	
苏州华智丽诚置业有限公司	200,000.00			200,000.00				
苏州地福房地产开发有限公司	149,996,383.23						149,996,383.23	
苏州华智丽胜置业有限公司	200,000.00			200,000.00				
上海金叠房地产开发有限公司	576,300,000.00						576,300,000.00	
苏州黄金水街房地产开发有限公司	131,517,645.51	28,482,354.49					131,517,645.51	28,482,354.49
成都华智丽航实业有限公司	80,000,000.00						80,000,000.00	
上海天建建筑装饰工程有限公司	14,330,970.29						14,330,970.29	
上海华丽乡村企业发展有限公司	7,012,941.27						7,012,941.27	
上海华丽家族投资有限公司	9,986,860.75						9,986,860.75	
杭州南江机器人股份有限公司	0.00	49,550,000.00					0.00	49,550,000.00
华丽家族创新投资有限公司	400,000,000.00						400,000,000.00	
上海华景丽汇置业有限公司	10,000.00			10,000.00				
上海智晶鸿尚文化创意有限公司	2,000,000.00						2,000,000.00	
上海华锦丽康房产经纪有限公司	10,000.00						10,000.00	
上海华智丽尚置业有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
上海华丽天宸置业有限公司			50,000.00				50,000.00	
合计	1,973,695,594.20	78,032,354.49	50,000.00	410,000.00			1,973,335,594.20	78,032,354.49

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
上海瑞力文化发展股权投资基金合伙企业	92,176,159.56		79,749,514.92	-6,221,149.38						6,205,495.26	
北京科兴邦达国际医疗器械有限公司											29,650,220.76
浙江大承机器人科技有限公司											10,396,616.90
小计	92,176,159.56		79,749,514.92	-6,221,149.38						6,205,495.26	40,046,837.66
合计	92,176,159.56		79,749,514.92	-6,221,149.38						6,205,495.26	40,046,837.66

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			33,865,619.05	29,459,982.29
其他业务	2,988,626.57	1,481,187.32	5,044,723.51	2,837,222.40
合计	2,988,626.57	1,481,187.32	38,910,342.56	32,297,204.69

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-6,221,149.38	106,258.88
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	41,651.84	59,005.37
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		

处置其他权益工具投资取得的投资收益		
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		
债务重组收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-371,222.06	
合计	-6,550,719.60	165,264.25

其他说明：

6、其他

适用 不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	43,100.28	
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	2,900,548.72	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
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	-1,935,281.93	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-371,632.02	
少数股东权益影响额（税后）	589,807.83	
合计	790,191.27	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-2.09	-0.0458	-0.0458
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.11	-0.0463	-0.0463

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：王伟林

董事会批准报送日期：2026年4月24日

修订信息

适用 不适用