



福建烜达丰胜实业发展有限公司

审 计 报 告

华兴审字[2026]26004080010号

华兴会计师事务所（特殊普通合伙）



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel):0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

审 计 报 告

华兴审字[2026]26004080010号

平潭信汇资产管理有限公司:

一、 审计意见

我们接受委托,审计了福建烜达丰胜实业发展有限公司(以下简称烜达丰胜)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和合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照财务报表附注二、(一)编制基础及企业会计准则的规定编制,公允反映了烜达丰胜2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于烜达丰胜,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、 强调事项——编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二、(一)对编制基础的说明。烜达丰胜编制财务报表是为了母公司平潭信汇资产管理有限公司股权交易事



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

项使用。因此，财务报表不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

炬达丰胜管理层（以下简称管理层）负责按照财务报表附注二、（一）编制基础及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，管理层负责评估炬达丰胜的持续经营能力，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炬达丰胜、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督炬达丰胜的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)

HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址: 福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对炬达丰胜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炬达丰胜不能持续经营。

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

(6) 就炬达丰胜中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
HUAXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址:福建省福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
Add: 6-9/F Block B, 152 Hudong Road, Fuzhou, Fujian, China

电话(Tel): 0591-87852574
Http://www.fjhxcpa.com

传真(Fax): 0591-87840354
邮政编码(Postcode): 350003

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。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2026年04月30日

合并资产负债表

2025年12月31日

| 项 目 | 2025年12月31日 | 2024年12月31日 | 附注 | 2025年12月31日 | 2024年12月31日 |
|----------------------|----------------|----------------|----|-------------|----------------|
| 流动资产： | | | | | |
| 货币资金 | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 | | | |
| 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 | 7,070,614.45 | 3,289,685.67 | | 五、(十二) | 4,458,131.46 |
| 应收账款 | 1,355,717.51 | 1,658,493.69 | | 五、(十三) | 720,234.34 |
| 预付款项 | | | | 五、(十四) | 810,489.48 |
| 应收保费 | | | | | |
| 应收分保账款 | | | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | | | |
| 其他应收款 | 268,051.51 | 956,029.79 | | | |
| 其中：应收利息 | | | | | |
| 买入返售金融资产 | | | | | |
| 存货 | | | | | 345,075.55 |
| 其中：数据资源 | | | | | |
| 合同资产 | | | | | 2,796,284.65 |
| 持有待售资产 | | | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 1,537,306.42 | 1,500,000.00 | | | |
| 其他流动资产 | 13,819,249.60 | 8,993,519.01 | | 五、(十五) | 5,517,023.85 |
| 流动资产合计 | | | | 五、(十六) | 134,502,388.77 |
| 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 | | | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | | |
| 投资性房地产 | 484,205,000.00 | 494,944,300.00 | | | |
| 固定资产 | 5,445.84 | 12,086.28 | | | |
| 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 | | | | | |
| 商誉 | | | | | |
| 长期待摊费用 | 28,037.37 | 103,823.96 | | | |
| 递延所得税资产 | | 830,800.40 | | | |
| 其他非流动资产 | 2,398,676.58 | 5,026,823.35 | | | |
| 非流动资产合计 | 486,637,159.79 | 500,917,833.99 | | 五、(十七) | 131,275,386.58 |
| 资产总计 | 500,456,409.39 | 509,911,353.00 | | | |
| 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 | | | | | |
| 预收款项 | | | | | |
| 合同负债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 应交税费 | | | | | |
| 其他应付款 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 其他流动负债 | | | | | |
| 流动负债合计 | | | | 五、(十八) | 371,559.63 |
| 非流动负债： | | | | | |
| 保险合同准备金 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 其他非流动负债 | | | | | |
| 非流动负债合计 | | | | 五、(十九) | 71,338,206.11 |
| 负债合计 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | 五、(二十) | 3,692,779.53 |
| 少数股东权益 | | | | 五、(二十一) | 246,984,887.74 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | 296,984,887.74 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 少数股东权益 | | | | | |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 负债和所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |
| 实收资本（或股本） | | | | | |
| 其他权益工具 | | | | | |
| 其中：优先股 | | | | | |
| 永续债 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | | | | |

合并利润表

2025年度

编制单位：福建恒达丰胜实业发展有限公司

单位：元 币种：人民币

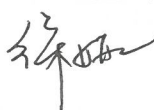
| 项 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|-----------------------------|---------|----------------|---------------|
| 一、营业总收入 | | 42,528,029.58 | 20,607,979.22 |
| 其中：营业收入 | 五、(二十二) | 42,528,029.58 | 20,607,979.22 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 9,813,632.09 | 6,923,846.42 |
| 其中：营业成本 | 五、(二十二) | 3,455,895.73 | 2,792,958.53 |
| 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 | 五、(二十三) | 3,925,873.95 | 2,040,652.12 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | 五、(二十四) | 2,431,170.90 | 2,090,129.14 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 五、(二十五) | 691.51 | 106.63 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | | 2,390.29 | 2,892.83 |
| 加：其他收益 | 五、(二十六) | 1,854.74 | 968.65 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 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） | 五、(二十七) | -10,643,876.78 | -4,402,892.28 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 五、(二十八) | 3,294,927.81 | 1,604,301.33 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 25,367,303.26 | 10,886,510.50 |
| 加：营业外收入 | 五、(二十九) | 228,716.21 | 87,370.68 |
| 减：营业外支出 | | | |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 25,596,019.47 | 10,973,881.18 |
| 减：所得税费用 | 五、(三十) | 5,941,560.43 | 2,331,576.09 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 19,654,459.04 | 8,642,305.09 |
| (一) 按经营持续性分类 | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 19,654,459.04 | 8,642,305.09 |
| 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） | | 19,654,459.04 | 8,642,305.09 |
| 2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一) 不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | | 19,654,459.04 | 8,642,305.09 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 19,654,459.04 | 8,642,305.09 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | | |
| 八、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益（元/股） | | | |
| (二) 稀释每股收益（元/股） | | | |

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

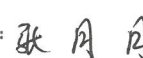
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2025年度

单位：元 币种：人民币

| 项 目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 | 项 目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|-----------------|---------|---------------|---------------|---------------------------|----|---------------|---------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | 收回投资收到的现金 | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 47,678,739.70 | 22,393,312.25 | 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | | 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | | 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | | 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | | 投资活动现金流入小计 | | | |
| 收到再保业务现金净额 | | | | 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 1,280,143.30 | 7,008,405.65 |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | | 投资支付的现金 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | | 质押贷款净增加额 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | | 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | | 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | | | 投资活动现金流出小计 | | 1,280,143.30 | 7,008,405.65 |
| 收到的税费返还 | | | | 投资活动产生的现金流量净额 | | -1,280,143.30 | -7,008,405.65 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 五、(三十一) | 1,332,948.69 | 1,949,969.51 | 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 经营活动现金流入小计 | | 49,011,688.39 | 24,343,281.76 | 吸收投资收到的现金 | | | |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 5,365,445.11 | 6,526,540.29 | 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | | |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | | 取得借款收到的现金 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | | 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | | 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 拆出资金净增加额 | | | | 偿还债务支付的现金 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | | 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | | 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 1,413,539.33 | 1,903,799.27 | 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 支付的各项税费 | | 7,493,322.38 | 3,679,644.83 | 筹资活动现金流出小计 | | | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 五、(三十一) | 31,460,988.42 | 5,744,986.08 | 筹资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 经营活动现金流出小计 | | 45,733,295.24 | 17,854,970.47 | 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 3,278,393.15 | 6,488,311.29 | 五、现金及现金等价物净增加额 | | 1,998,249.85 | -520,094.36 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | | 加：期初现金及现金等价物余额 | | 1,589,309.86 | 2,109,404.22 |
| | | | | 六、期末现金及现金等价物余额 | | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 |

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张月月

合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：福建恒达丰胜实业发展有限公司

| 项目 | 2025年度 | | | | | | | | | | | 所有者权益合计 | |
|-----------------------|---------------|------------|------|-------|----------------|--------------|------|----------------|-------|----|----------------|---------|----------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | 少数股东权益 | | |
| | 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 |
| 一、上年期末余额 | 50,000,000.00 | | | | | | | | | | 296,984,887.74 | | 296,984,887.74 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 50,000,000.00 | | | | | | | | | | 296,984,887.74 | | 296,984,887.74 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | 3,692,779.53 | | -17,238,320.49 | | | -13,545,540.96 | | -13,545,540.96 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | 19,654,459.04 | | | 19,654,459.04 | | 19,654,459.04 |
| （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 | | | | | | 3,692,779.53 | | -36,892,779.53 | | | -33,200,000.00 | | -33,200,000.00 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | 3,692,779.53 | | -3,692,779.53 | | | | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | -33,200,000.00 | | -33,200,000.00 |
| 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 | | | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | |
| 5.其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | |
| 6.其他 | | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 50,000,000.00 | | | | | 3,692,779.53 | | 229,746,567.25 | | | 283,439,346.78 | | 283,439,346.78 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张月月



张月月 4

张月月

合并所有者权益变动表 (续)

2025年度

编制单位: 福建恒达丰胜实业发展有限公司

单位: 元 币种: 人民币

| 项目 | 2024年度 | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|------------|------|--------|----------------|------|------|----------------|----------------|----|----------------|----|--|--|----------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | 少数 股东 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 | | | |
| 一、上年期末余额 | 50,000,000.00 | | | | | | | | 238,342,582.65 | | 288,342,582.65 | | | | 288,342,582.65 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 50,000,000.00 | | | | | | | | 238,342,582.65 | | 288,342,582.65 | | | | 288,342,582.65 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | | | | 8,642,305.09 | | 8,642,305.09 | | | | 8,642,305.09 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | 8,642,305.09 | | 8,642,305.09 | | | | 8,642,305.09 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 50,000,000.00 | | | | | | | | 246,984,887.74 | | 296,984,887.74 | | | | 296,984,887.74 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张月月

张月月

母公司资产负债表

2025年12月31日

单位：元，币种：人民币

| 项 目 | 附注 | 2025年12月31日 | 2024年12月31日 | 项 目 | 附注 | 2025年12月31日 | 2024年12月31日 |
|-------------|----|---------------|---------------|-------------------|----|---------------|---------------|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | | 17,703.28 | 7,846.33 | 短期借款 | | | |
| 交易性金融资产 | | | | 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融资产 | | | | 衍生金融负债 | | | |
| 应收票据 | | | | 应付票据 | | | |
| 应收账款 | | | | 应付账款 | | | |
| 应收款项融资 | | 600.00 | | 预收款项 | | | |
| 预付款项 | | | | 合同负债 | | | |
| 其他应收款 | | 37,000,000.00 | | 应付职工薪酬 | | | |
| 其中：应收利息 | | | | 应交税费 | | | |
| 应收股利 | | | | 其他应付款 | | 33,290,508.00 | 76,908.00 |
| 存货 | | | | 其中：应付利息 | | | |
| 其中：数据资源 | | | | 应付股利 | | | |
| 合同资产 | | | | 持有待售负债 | | | |
| 持有待售资产 | | | | 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 其他流动负债 | | | |
| 其他流动资产 | | | | 流动负债合计 | | 33,290,508.00 | 76,908.00 |
| 流动资产合计 | | 37,018,303.28 | 7,846.33 | 非流动负债： | | | |
| 非流动资产： | | | | 长期借款 | | | |
| 债权投资 | | | | 应付债券 | | | |
| 其他债权投资 | | | | 其中：优先股 | | | |
| 长期应收款 | | | | 永续债 | | | |
| 长期股权投资 | | 52,747,093.04 | 52,747,093.04 | 租赁负债 | | | |
| 其他权益工具投资 | | | | 长期应付款 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | | 长期应付职工薪酬 | | | |
| 投资性房地产 | | | | 预计负债 | | | |
| 固定资产 | | | | 递延收益 | | | |
| 在建工程 | | | | 递延所得税负债 | | | |
| 生产性生物资产 | | | | 其他非流动负债 | | | |
| 油气资产 | | | | 非流动负债合计 | | | |
| 使用权资产 | | | | 负债合计 | | 33,290,508.00 | 76,908.00 |
| 无形资产 | | | | 所有者权益（或股本）： | | | |
| 其中：数据资源 | | | | 实收资本（或股本） | | 50,000,000.00 | 50,000,000.00 |
| 开发支出 | | | | 其他权益工具 | | | |
| 其中：数据资源 | | | | 其中：优先股 | | | |
| 商誉 | | | | 永续债 | | | |
| 长期待摊费用 | | | | 资本公积 | | 2,747,093.04 | 2,747,093.04 |
| 递延所得税资产 | | | | 减：库存股 | | | |
| 其他非流动资产 | | | | 其他综合收益 | | | |
| 非流动资产合计 | | 52,747,093.04 | 52,747,093.04 | 专项储备 | | | |
| | | | | 盈余公积 | | 3,692,779.53 | |
| | | | | 一般风险准备 | | | |
| | | | | 未分配利润 | | 35,015.75 | -69,061.67 |
| | | | | 所有者权益（或股东权益）合计 | | 56,474,888.32 | 52,678,031.37 |
| 资产总计 | | 89,765,396.32 | 52,754,939.37 | 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 89,765,396.32 | 52,754,939.37 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张月月

母公司利润表

2025年度

编制单位：福建恒达丰胜实业发展有限公司

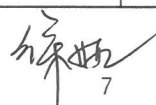
单位：元 币种：人民币

| 项 目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|------------------------|--------|---------------|-----------|
| 一、营业收入 | | | |
| 减：营业成本 | | | |
| 税金及附加 | | | |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 2,400.00 | 3,600.00 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 743.05 | 793.99 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | | 66.95 | 16.01 |
| 加：其他收益 | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 十二、（三） | 37,000,000.00 | |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 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） | | 36,996,856.95 | -4,393.99 |
| 加：营业外收入 | | | |
| 减：营业外支出 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 36,996,856.95 | -4,393.99 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 36,996,856.95 | -4,393.99 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 36,996,856.95 | -4,393.99 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| 5. 其他 | | | |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 36,996,856.95 | -4,393.99 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益（元/股） | | | |
| （二）稀释每股收益（元/股） | | | |

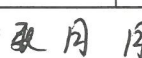
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2025年度

编制单位：福建恒达丰胜实业发展有限公司

单位：元 币种：人民币

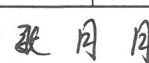
| 项 目 | 附注 | 2025年度 | 2024年度 |
|---------------------------|----|-----------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | | |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 13,066.95 | 2,016.01 |
| 经营活动现金流入小计 | | 13,066.95 | 2,016.01 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | | |
| 支付的各项税费 | | | |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 3,210.00 | 5,010.00 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,210.00 | 5,010.00 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 9,856.95 | -2,993.99 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流入小计 | | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | | |
| 投资支付的现金 | | | |
| 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 | | | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | | |
| 取得借款收到的现金 | | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流入小计 | | | |
| 偿还债务支付的现金 | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 9,856.95 | -2,993.99 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 7,846.33 | 10,840.32 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 17,703.28 | 7,846.33 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：福建炬达丰盛实业发展有限公司

| 项目 | 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 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|---------------|------------|---------|--------------|-------|----------------|------|--------------|----------------|----------------|----|----------------|
| | | 优先 股 | 永续 债 | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 50,000,000.00 | | | 2,747,093.04 | | | | | | -69,061.67 | | 52,678,031.37 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 50,000,000.00 | | | 2,747,093.04 | | | | | | -69,061.67 | | 52,678,031.37 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） | | | | | | | | 3,692,779.53 | | 104,077.42 | | 3,796,856.95 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 36,996,856.95 | | 36,996,856.95 |
| （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 | | | | | | | | 3,692,779.53 | | -36,892,779.53 | | -33,200,000.00 |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | 3,692,779.53 | | -3,692,779.53 | | |
| 3.对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | -33,200,000.00 | | -33,200,000.00 |
| 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 | | | | | | | | | | | | |
| 4.设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 5.其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6.其他 | | | | | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 50,000,000.00 | | | 2,747,093.04 | | | | 3,692,779.53 | | 35,015.75 | | 56,474,888.32 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张月

张月 9

母公司所有者权益变动表 (续)

2025年度

单位: 元 币种: 人民币

| 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 | 一般 风险 准备 | 未分配利润 | 其他 | 所有者权益合计 |
| | | 优先 股 | 永 续 债 | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 50,000,000.00 | | | 2,747,093.04 | | | | | | -64,667.68 | | 52,682,425.36 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 50,000,000.00 | | | 2,747,093.04 | | | | | | -64,667.68 | | 52,682,425.36 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列) | | | | | | | | | | -4,393.99 | | -4,393.99 |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | -4,393.99 | | -4,393.99 |
| (二) 所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者 (或股东) 的分配 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本 (或股本) | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本 (或股本) | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 50,000,000.00 | | | 2,747,093.04 | | | | | | -69,061.67 | | 52,678,031.37 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

张月月

张月月

财务报表附注

(以下金额单位若未特别注明均为人民币元)

一、公司的基本情况

福建烜达丰胜实业发展有限公司，成立于 2016 年 9 月 8 日，公司注册资本人民币 5,000 万元，法定代表人薛书波。

公司统一社会信用代码：91350181MA2XNJU84G。

住所：福建省福清市龙山利桥街 303 号 B1 栋 3003。

经营范围：仓储服务(不含危险化学品)；普通货运；对工业、商业、房地产业、物流业进行投资；企业管理咨询；物业服务；建筑材料(不含危险化学品)批发、零售；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南、准则解释及其他相关规定（以下合称企业会计准则）进行确认和计量，在此基础上根据母公司福建东百集团股份有限公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的会计政策规定，编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

公司以 12 个月作为一个营业周期。

（四）记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当

期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

3. 企业合并中相关费用的处理：为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；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。

（六）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准及合并报表编制范围

控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。是否控制被投资方，本公司判断要素包括：

（1）拥有对被投资方的权力，有能力主导被投资方的相关活动；

（2）对被投资方享有可变回报；

（3）有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

除非有确凿证据表明本公司不能主导被投资方相关活动，下列情况，本公司对被投资方拥有权力：

（1）持有被投资方半数以上的表决权的；

（2）持有被投资方半数或以下的表决权，但通过与其他表决权持有人之间的协议能够控制半数以上表决权的。

对于持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断持有的表决权足以有能力主导被投资方相关活动的，视为本公司对被投资方拥有权力：

（1）持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；

（2）和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；

（3）其他合同安排产生的权利；

（4）被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

本公司基于合同安排的实质而非回报的法律形式对回报的可变性进行评价。

本公司以主要责任人的身份行使决策权，或在其他方拥有决策权的情况下，其他方以本公司代理人的身份代为行使决策权的，表明本公司控制被投资方。

一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司将进行重新评估。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

2. 合并程序

合并财务报表以公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并财务报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

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

（1）增加子公司以及业务

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。编制利润表时，将该子公司以及业务

购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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，应当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长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

（2）处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司以及业务，则该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，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和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。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子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业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，如果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，应当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。

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下列一种或多种情况，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：

(A) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

(B) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

(C) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

(D) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（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，确定为现金等价物。受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

（八）金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为三类：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。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第 14 号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

（1）以摊余成本计量的金融资产

公司管理此类金融资产的商业模式为以收取合同现金流量为目标，且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。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

公司管理此类金融资产的商业模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且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。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。

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

除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外，公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，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。此类金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司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、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。

公司在金融负债初始确认时，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，由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。其他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，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

除不符合终止确认条件的金融资产转移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. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

| 情形 | | 确认结果 |
|------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬 | | 终止确认该金融资产(确认新资产/负债) |
| 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 | 放弃了对该金融资产的控制 | |
| | 未放弃对该金融资产的控制 | 按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债 |
| 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬 | 继续确认该金融资产,并将收到的对价确认为金融负债 | |

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

(2) 转移金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，应当将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分在终止确认日的账面价值；终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融负债的终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。如存在下列情况：

（1）公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债。

（2）公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，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。

6. 金融资产减值

（1）减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外，对合同资产、贷款承诺及财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准

备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融资产的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融资产，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融资产，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

（2）已发生减值的金融资产

本公司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：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 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；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 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；
- F. 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。

（3）购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

（4）信用风险显著增加的判断标准

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

（5）评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（6）金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照

公允价值计量。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

8. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

(1) 公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

（九）应收账款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称 | 确定组合的依据 |
|-------|--------------------------------------------|
| 关联方客户 | 关联方的应收账款 |
| 账龄组合 | 以应收款项的账龄作为信用风险特征 |
| 低风险组合 | 与生产经营相关且期满可以全部收回的各种保证金、押金、有足额抵押物的款项、政府间往来等 |

对于划分为账龄组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以

及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为关联方客户和低风险组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。本公司按照应收账款入账日期至资产负债表日的时间确认账龄。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十）其他应收款

除单项评估信用风险的其他应收款外，本公司基于其他应收款交易对手关系、款项性质等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

| 组合名称 | 确定组合的依据 |
|-----------|----------|
| 其他应收款组合 1 | 应收代垫款 |
| 其他应收款组合 2 | 应收保证金或押金 |
| 其他应收款组合 3 | 应收备用金 |
| 其他应收款组合 4 | 应收往来款及其他 |

对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司其他应收款按照入账日期至资产负债表日的时间确认账龄。

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的其他应收款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

（十一）长期股权投资

1. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须

经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意，当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对被投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

2. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并,以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本溢价或股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并,在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A. 以支付现金取得的长期股权投资,应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

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

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

3. 后续计量和损益确认方法

(1) 成本法核算: 能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,采用成本法核算。采用成本法核算时,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益,不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

(2) 权益法核算: 对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资,除对联营企业的权益性投资,其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的,无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响,公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定,对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外,采用权益法核算。采用权益法核算时,公司取得长期股权投资后,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；公司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；公司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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。公司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的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益。

对于首次执行日之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益。

(3) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司按照成本对投资性房地产进行初始计量。在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应同时满足(1)投资性房地产

所在地有活跃的房地产交易市场；（2）公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十三）固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的有形资产。

2. 折旧方法

| 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 | 20-45 | 5% | 2.11%-4.75% |
| 机器设备 | 年限平均法 | 8-15 | 5% | 6.33%-11.88% |
| 电子设备 | 年限平均法 | 5 | 5% | 19.00% |
| 运输设备 | 年限平均法 | 5 | 5% | 19.00% |
| 其他设备 | 年限平均法 | 5 | 5% | 19.00% |

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

（十四）长期资产减值

长期股权投资、固定资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十五）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上

的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销：房屋建筑物的装修按照 10 年摊销，专柜装修按照 3-5 年摊销，酒店软装类按照 8 年摊销。对在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，公司对其尚未摊销的摊余价值全部价值转入当期损益。

（十六）合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在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取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

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。

（十七）职工薪酬

职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(1) 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险。在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

A. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

B. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3. 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（十八）收入

1. 收入的确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。履约义务是指合同中向客户转让可明确区分商品的承诺，本公司在合同开始日对合同进行评估以识别合同所包含的各单项履约义务。同时满足下列条件的，作为可明确区分商品：

- （1）客户能够从该商品本身或从该商品与其他易于获得资源一起使用中受益；
- （2）向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺可单独区分。

下列情形通常表明向客户转让该商品的承诺与合同中其他承诺不可单独区分：

- （1）需提供重大的服务以将该商品与合同中承诺的其他商品整合成合同约定的组合产出转让给客户；
- （2）该商品将对合同中承诺的其他商品予以重大修改或定制；
- （3）该商品与合同中承诺的其他商品具有高度关联性。

交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑

其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。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。

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

（1）本公司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；

(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

(3) 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

(5) 客户已接受该商品。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

本公司向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

(1) 企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户；

(2) 企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务；

(3) 企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，本公司综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

(1) 企业承担向客户转让商品的主要责任；

(2) 企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险；

(3) 企业有权自主决定所交易商品的价格；

(4) 其他相关事实和情况。

2. 各业务类型收入具体确认方法

(1) 商品销售收入

公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款

的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。若本公司在向顾客转让商品之前控制商品，则本公司为主要责任人，公司按照已收或应收顾客对价总额确认收入。若本公司的履约义务为安排另一方提供商品，则本公司为代理人，公司按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额法）的金额确认收入。

（2）物业服务收入

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠计量时，在客户取得资产控制权时确认让渡资产使用权收入。

3. 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况：无。

（十九）递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

1. 递延所得税资产的确认

（1）公司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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

（3）对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2. 递延所得税负债的确认

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产

生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 递延所得税资产和递延所得税负债的净额抵销列报

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。

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

（二十）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1. 作为出租方租赁的会计处理方法

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相

同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第(八)项金融工具。

(二十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司未发生重要会计政策变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期公司未发生重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率情况

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|-------|----------------------------------------------|-----------|
| 增值税 | 销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额 | 13%、9%、6% |
| 土地使用税 | 土地使用面积 | 3元/平方米/年 |
| 房产税 | 从价计征的,按房产原值一次减除25%-30%后余值的1.2%计缴;从租按租金的12%计征 | 1.2%、12% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

(二) 税收优惠: 无。

五、合并财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“期末”指2025年12月31日,“期初”指2025年1月1日,“本期”指2025年度,“上期”指2024年度。

(一) 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|--------------|
| 库存现金 | | |
| 银行存款 | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 |
| 其他货币资金 | | |
| 合计 | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 |

(二) 应收账款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|---------------|--------------|--------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 5,423,963.97 | 2,592,806.26 |
| 1—2 年 (含 2 年) | 1,646,650.48 | |
| 2—3 年 (含 3 年) | | |
| 3—4 年 (含 4 年) | | 3,991,807.22 |
| 4—5 年 (含 5 年) | | |
| 5 年以上 | | |
| 减: 坏账准备 | | 3,294,927.81 |
| 合计 | 7,070,614.45 | 3,289,685.67 |

2. 按坏账计提方法分类披露

| 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 | 比例 (%) | | | |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | 3,991,807.22 | 60.62 | 3,294,927.81 | 82.54 | 696,879.41 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 7,070,614.45 | 100.00 | | 7,070,614.45 | 2,592,806.26 | 39.38 | | | 2,592,806.26 |
| 其中： | | | | | | | | | |
| 低风险组合 | 7,070,614.45 | 100.00 | | 7,070,614.45 | 2,592,806.26 | 39.38 | | | 2,592,806.26 |
| 合计 | 7,070,614.45 | 100.00 | | 7,070,614.45 | 6,584,613.48 | 100.00 | 3,294,927.81 | 50.04 | 3,289,685.67 |

按单项计提坏账准备：

| 名称 | 期初余额 | | 期末余额 | | 计提理由 |
|-------------------|--------------|--------------|------|------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | |
| 均豪北区不动产管理（北京）有限公司 | 3,991,807.22 | 3,294,927.81 | | | |
| 合计 | 3,991,807.22 | 3,294,927.81 | | -- | -- |

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

| 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 | |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 3,294,927.81 | | 3,294,927.81 | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | | 54,738.91 | 54,738.91 | | | |
| 合计 | 3,294,927.81 | 54,738.91 | 3,349,666.72 | | | |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

| 单位名称 | 收回或转回金额 | 转回原因 | 收回方式 | 确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性 |
|-------------------|--------------|------|------|---------------------|
| 均豪北区不动产管理（北京）有限公司 | 3,294,927.81 | 已和解 | 银行划转 | 涉诉，可执行资产不足 |
| 合计 | 3,294,927.81 | -- | -- | -- |

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 占应收账款期末余额的比例（%） | 应收账款坏账准备期末余额 |
|-------------------|--------------|-----------------|--------------|
| 均豪北区不动产管理（北京）有限公司 | 4,500,000.00 | 63.64 | |
| 北京鸿信利达住房租赁有限公司 | 1,239,096.06 | 17.52 | |
| 北京正山住房租赁有限公司 | 1,112,282.43 | 15.73 | |
| 北京宴嘉冷链物流有限公司 | 99,837.85 | 1.41 | |
| 北京京云仓供应链管理有限公司 | 60,548.45 | 0.86 | |
| 合计 | 7,011,764.79 | 99.16 | |

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-----------|--------------|--------|--------------|--------|
| | 金额 | 比例（%） | 金额 | 比例（%） |
| 1年以内（含1年） | 1,355,717.51 | 100.00 | 1,658,493.69 | 100.00 |
| 1至2年（含2年） | | | | |
| 2至3年（含3年） | | | | |
| 3年以上 | | | | |
| 合计 | 1,355,717.51 | 100.00 | 1,658,493.69 | 100.00 |

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称 | 期末余额 | 占预付款项期末余额合计数的比例(%) |
|----------------------|--------------|--------------------|
| 平潭睿志投资管理有限公司 | 1,325,420.53 | 97.77 |
| 中国人民财产保险股份有限公司苏州市分公司 | 29,017.34 | 2.14 |
| 保定市金信会计服务有限公司 | 1,279.64 | 0.09 |
| 合计 | 1,355,717.51 | 100.00 |

(四) 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------|------------|
| 其他应收款 | 268,051.51 | 956,029.79 |
| 合计 | 268,051.51 | 956,029.79 |

其他应收款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-----------|------------|------------|
| 1年以内(含1年) | 256,095.51 | 446,980.79 |
| 1—2年(含2年) | | 509,049.00 |
| 2—3年(含3年) | 11,956.00 | 28,273.76 |
| 3—4年(含4年) | | |
| 4—5年(含5年) | | |
| 5年以上 | | |
| 减:坏账准备 | | 28,273.76 |
| 合计 | 268,051.51 | 956,029.79 |

2. 按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|------|------------|------------|
| 其他 | 268,051.51 | 984,303.55 |
| 合计 | 268,051.51 | 984,303.55 |

3. 按照预期信用损失一般模型计提坏账准备:

| 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 | | | 28,273.76 | 28,273.76 |
| 2025年1月1日余额在本期 | --- | --- | --- | --- |

| 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) | |
| --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 | 4,259.11 | | | 4,259.11 |
| 本期转回 | 4,259.11 | | | 4,259.11 |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | 28,273.76 | 28,273.76 |
| 其他变动 | | | | |
| 2025 年 12 月 31 日余额 | | | | |

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

| 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 | |
| 坏账准备 | 28,273.76 | 4,259.11 | 4,259.11 | 28,273.76 | | |
| 合计 | 28,273.76 | 4,259.11 | 4,259.11 | 28,273.76 | | |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

5. 本期实际核销的其他应收款情况

| 项目 | 核销金额 |
|------------|-----------|
| 实际核销的其他应收款 | 28,273.76 |

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------------|-------|------------|-------|---------------------|----------|
| 北京正山住房租赁有限公司 | 其他 | 139,363.28 | 1 年以内 | 51.99 | |
| 天津泛艺国际货运代理服务有限公司北京分公司 | 其他 | 25,964.97 | 1 年以内 | 9.69 | |
| 北生(北京)供应链管理有限公司 | 其他 | 23,409.48 | 1 年以内 | 8.73 | |
| 北京迈迪朗杰医疗器械股份有限公司 | 其他 | 21,674.36 | 1 年以内 | 8.09 | |

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|------------|-------|------------|------|---------------------|----------|
| 小米通讯技术有限公司 | 其他 | 18,896.62 | 1年以内 | 7.05 | |
| 合计 | -- | 229,308.71 | -- | 85.55 | |

(五) 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|--------------|--------------|
| 待认证、待抵扣增值税进项税额 | 1,537,306.42 | 1,500,000.00 |
| 合计 | 1,537,306.42 | 1,500,000.00 |

(六) 投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋、建筑物 | 在建工程 | 合计 |
|----------|----------------|-------------|----------------|
| 一、期初余额 | 494,944,300.00 | | 494,944,300.00 |
| 二、本期变动 | -10,739,300.00 | | -10,739,300.00 |
| 加：外购 | | | |
| 完工转入 | -95,423.22 | 95,423.22 | |
| 建筑成本 | | 14,895.13 | 14,895.13 |
| 成本结算 | | -110,318.35 | -110,318.35 |
| 减：处置 | | | |
| 其他转出 | | | |
| 加：公允价值变动 | -10,643,876.78 | | -10,643,876.78 |
| 三、期末余额 | 484,205,000.00 | | 484,205,000.00 |

(七) 固定资产

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------|----------|-----------|
| 固定资产 | 5,445.84 | 12,086.28 |
| 合计 | 5,445.84 | 12,086.28 |

固定资产情况

| 项目 | 电子设备 | 合计 |
|---------|-----------|-----------|
| 一、账面原值 | | |
| 1. 期初余额 | 34,949.56 | 34,949.56 |

| 项目 | 电子设备 | 合计 |
|-----------|-----------|-----------|
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | 34,949.56 | 34,949.56 |
| 二、累计折旧 | | |
| 1. 期初余额 | 22,863.28 | 22,863.28 |
| 2. 本期增加金额 | 6,640.44 | 6,640.44 |
| (1) 计提 | 6,640.44 | 6,640.44 |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | 29,503.72 | 29,503.72 |
| 三、减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | | |
| 2. 本期增加金额 | | |
| 3. 本期减少金额 | | |
| 4. 期末余额 | | |
| 四、账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 5,445.84 | 5,445.84 |
| 2. 期初账面价值 | 12,086.28 | 12,086.28 |

(八) 长期待摊费用

| 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 |
|----|------------|--------|-----------|--------|-----------|
| 其他 | 103,823.96 | | 75,786.59 | | 28,037.37 |
| 合计 | 103,823.96 | | 75,786.59 | | 28,037.37 |

(九) 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

| 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 | | | 3,323,201.57 | 830,800.40 |
| 合计 | | | 3,323,201.57 | 830,800.40 |

2. 未经抵销的递延所得税负债

| 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 |
| 投资性房地产暂时性差异 | 285,352,824.44 | 71,338,206.11 | 290,083,452.80 | 72,520,863.20 |
| 合计 | 285,352,824.44 | 71,338,206.11 | 290,083,452.80 | 72,520,863.20 |

3. 未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-----------|-----------|
| 可抵扣亏损 | 33,180.98 | 35,768.87 |
| 合计 | 33,180.98 | 35,768.87 |

4. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 期末金额 | 期初金额 | 备注 |
|-------|-----------|-----------|----|
| 2025年 | | 5,730.94 | |
| 2026年 | 9,726.90 | 9,726.90 | |
| 2027年 | 7,923.31 | 7,923.31 | |
| 2028年 | 7,993.73 | 7,993.73 | |
| 2029年 | 4,393.99 | 4,393.99 | |
| 2030年 | 3,143.05 | | |
| 合计 | 33,180.98 | 35,768.87 | -- |

(十) 其他非流动资产

| 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 |
| 一年以上增值税待抵扣进项税额 | 2,398,676.58 | | 2,398,676.58 | 5,026,823.35 | | 5,026,823.35 |
| 合计 | 2,398,676.58 | | 2,398,676.58 | 5,026,823.35 | | 5,026,823.35 |

(十一) 所有权或使用权受到限制的资产

| 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 |
| 投资性房地产 | 484,205,000.00 | 484,205,000.00 | 抵押 | 借款抵押 | 494,944,300.00 | 494,944,300.00 | 抵押 | 借款抵押 |
| 合计 | 484,205,000.00 | 484,205,000.00 | -- | -- | 494,944,300.00 | 494,944,300.00 | -- | -- |

抵押资产：公司以自有土地、房屋建筑物作为抵押物，由福建东百集团股份有限公司向平安银行福州分行申请人民币借款 24,000 万元，至报告期末借款余额 20,400 万元。

（十二）应付账款

1. 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|--------------|--------------|
| 应付工程款 | 2,707,012.96 | 3,971,918.86 |
| 其他 | 6,873.26 | 92,067.60 |
| 往来款 | 404,775.76 | 394,145.00 |
| 合计 | 3,118,661.98 | 4,458,131.46 |

2. 账龄超过 1 年的重要应付账款：无。

（十三）预收款项

1. 预收款项列示

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|------------|
| 预收租户租金 | 878,059.81 | 720,234.34 |
| 合计 | 878,059.81 | 720,234.34 |

2. 账龄超过 1 年的重要预收款项：无。

（十四）合同负债

1. 合同负债情况

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|--------------|------------|
| 预收租户物业费 | 1,291,162.46 | 810,489.48 |
| 合计 | 1,291,162.46 | 810,489.48 |

2. 账龄超过 1 年的重要合同负债：无。

（十五）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|------------|--------------|--------------|------|
| 一、短期薪酬 | 331,574.75 | 722,457.36 | 1,054,032.11 | |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 13,500.80 | 96,932.93 | 110,433.73 | |
| 三、辞退福利 | | 249,572.00 | 249,572.00 | |
| 合计 | 345,075.55 | 1,068,962.29 | 1,414,037.84 | |

2. 短期薪酬列示

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|------------|------------|--------------|------|
| 1. 工资、奖金、津贴和补贴 | 323,228.80 | 621,409.19 | 944,637.99 | |
| 2. 职工福利费 | | | | |
| 3. 社会保险费 | 8,345.95 | 59,922.17 | 68,268.12 | |
| 其中： 医疗保险费 | 8,018.66 | 57,572.30 | 65,590.96 | |
| 工伤保险费 | 327.29 | 2,349.87 | 2,677.16 | |
| 生育保险费 | | | | |
| 4. 住房公积金 | | 41,126.00 | 41,126.00 | |
| 合计 | 331,574.75 | 722,457.36 | 1,054,032.11 | |

3. 设定提存计划列示

| 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 | 13,091.68 | 93,995.52 | 107,087.20 | |
| 2. 失业保险费 | 409.12 | 2,937.41 | 3,346.53 | |
| 合计 | 13,500.80 | 96,932.93 | 110,433.73 | |

(十六) 应交税费

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|--------------|--------------|
| 房产税 | 1,606,776.57 | |
| 企业所得税 | 3,910,247.28 | 2,791,055.16 |
| 个人所得税 | | 5,229.49 |
| 合计 | 5,517,023.85 | 2,796,284.65 |

(十七) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 其他应付款 | 134,502,388.77 | 131,275,386.58 |
| 合计 | 134,502,388.77 | 131,275,386.58 |

其他应付款

1. 按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|----------------|
| 内部关联往来款 | 128,714,495.36 | 126,356,495.36 |
| 押金、质保金 | 4,435,845.01 | 4,839,499.16 |

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|----------------|----------------|
| 其他 | 1,352,048.40 | 79,392.06 |
| 合计 | 134,502,388.77 | 131,275,386.58 |

2. 账龄超过 1 年的重要其他应付款：无。

(十八) 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|------------|------|
| 待转销项税 | 371,559.63 | |
| 合计 | 371,559.63 | |

(十九) 实收资本

| 投资者名称 | 期初余额 | | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
|--------------|---------------|---------|------|------|---------------|---------|
| | 投资金额 | 所占比例(%) | 金额 | 金额 | 投资金额 | 所占比例(%) |
| 平潭信汇资产管理有限公司 | 50,000,000.00 | 100.00 | | | 50,000,000.00 | 100.00 |
| 合计 | 50,000,000.00 | 100.00 | | | 50,000,000.00 | 100.00 |

(二十) 盈余公积

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------|--------------|------|--------------|
| 法定盈余公积 | | 3,692,779.53 | | 3,692,779.53 |
| 合计 | | 3,692,779.53 | | 3,692,779.53 |

(二十一) 未分配利润

| 项目 | 本期 | 上期 |
|------------------------|----------------|----------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 246,984,887.74 | 238,342,582.65 |
| 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 | 246,984,887.74 | 238,342,582.65 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | 19,654,459.04 | 8,642,305.09 |
| 减: 提取法定盈余公积 | 3,692,779.53 | |
| 应付投资者利润 | 33,200,000.00 | |
| 期末未分配利润 | 283,439,346.78 | 246,984,887.74 |

（二十二）营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 42,366,610.54 | 3,455,895.73 | 20,570,514.73 | 2,792,958.53 |
| 其他业务 | 161,419.04 | | 37,464.49 | |
| 合计 | 42,528,029.58 | 3,455,895.73 | 20,607,979.22 | 2,792,958.53 |

（二十三）税金及附加

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|--------------|--------------|
| 房产税 | 3,769,234.76 | 1,824,305.23 |
| 土地使用税 | 131,530.80 | 131,530.80 |
| 印花税 | 25,108.39 | 84,816.09 |
| 合计 | 3,925,873.95 | 2,040,652.12 |

（二十四）管理费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|--------------|--------------|
| 员工薪酬 | 1,068,962.29 | 1,905,548.86 |
| 折旧及摊销 | 6,640.44 | 6,640.44 |
| 水电费 | | 4,419.98 |
| 聘请中介机构费用及咨询管理费 | 1,355,568.17 | 173,519.86 |
| 合计 | 2,431,170.90 | 2,090,129.14 |

（二十五）财务费用

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------|----------|
| 减：利息收入 | 2,390.29 | 2,892.83 |
| 手续费 | 3,081.80 | 2,999.46 |
| 合计 | 691.51 | 106.63 |

（二十六）其他收益

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------|--------|
| 其他 | 1,854.74 | 968.65 |
| 合计 | 1,854.74 | 968.65 |

(二十七) 公允价值变动收益

| 产生公允价值变动收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------------|----------------|---------------|
| 按公允价值计量的投资性房地产 | -10,643,876.78 | -4,402,892.28 |
| 合计 | -10,643,876.78 | -4,402,892.28 |

(二十八) 信用减值损失

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|--------------|--------------|
| 应收账款坏账损失 | 3,294,927.81 | 1,551,248.00 |
| 其他应收款坏账损失 | | 53,053.33 |
| 合计 | 3,294,927.81 | 1,604,301.33 |

(二十九) 营业外收入

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常损益的金额 |
|----|------------|-----------|--------------|
| 其他 | 228,716.21 | 87,370.68 | 228,716.21 |
| 合计 | 228,716.21 | 87,370.68 | 228,716.21 |

(三十) 所得税费用

1. 所得税费用表

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|--------------|
| 当期所得税费用 | 6,293,417.12 | 1,655,801.53 |
| 递延所得税费用 | -351,856.69 | 675,774.56 |
| 合计 | 5,941,560.43 | 2,331,576.09 |

2. 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期发生额 |
|--------------------------------|---------------|
| 利润总额 | 25,596,019.47 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 6,399,004.87 |
| 子公司适用不同税率的影响 | |
| 调整以前期间所得税的影响 | -326,111.59 |
| 非应税收入的影响 | -132,118.61 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响 | 785.76 |
| 所得税费用 | 5,941,560.43 |

(三十一) 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

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|--------------|
| 企业间往来款项 | 1,328,703.66 | 1,853,926.03 |
| 其他收入 | 4,245.03 | 96,043.48 |
| 合计 | 1,332,948.69 | 1,949,969.51 |

支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|---------------|--------------|
| 企业间往来款项 | 31,330,274.12 | 5,569,461.82 |
| 银行手续费支出 | 3,081.80 | 2,999.46 |
| 其他费用性支出 | 127,632.50 | 172,524.80 |
| 合计 | 31,460,988.42 | 5,744,986.08 |

(三十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

| 项目 | 本期金额 |
|----------------------------------|---------------|
| 1. 将净利润调节为经营活动现金流量： | -- |
| 净利润 | 19,654,459.04 |
| 加：资产减值准备 | |
| 信用减值损失 | -3,294,927.81 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 6,640.44 |
| 使用权资产折旧 | |
| 无形资产摊销 | |
| 长期待摊费用摊销 | 75,786.59 |
| 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） | |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | 10,643,876.78 |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 830,800.40 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | -1,182,657.09 |

| 项目 | 本期金额 |
|-----------------------|----------------|
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 504,753.49 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -23,960,338.69 |
| 其他 | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,278,393.15 |
| 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 | |
| 融资租入资产 | |
| 3. 现金及现金等价物净变动情况： | -- |
| 现金的期末余额 | 3,587,559.71 |
| 减：现金的期初余额 | 1,589,309.86 |
| 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 | 1,998,249.85 |

2. 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------------|--------------|--------------|
| 一、现金 | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 |
| 其中：库存现金 | | |
| 可随时用于支付的银行存款 | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 3,587,559.71 | 1,589,309.86 |

（三十三）租赁

1. 本公司作为出租方 作为出租人的经营租赁

| 项目 | 金额 | 其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入 |
|------|---------------|--------------------------|
| 租赁收入 | 31,181,078.33 | |
| 合计 | 31,181,078.33 | |

六、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

企业集团的构成

| 子公司名称 | 注册资本 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|-------------|---------------|-------|-----|-----------|---------|----|-----------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 北京环博达物流有限公司 | 50,000,000.00 | 北京市 | 北京市 | 货运代理、仓储服务 | 100.00 | | 同一控制下企业合并 |

七、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产的期末公允价值

| 项目 | 期末公允价值 | | | |
|---------------------|------------|------------|----------------|----------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | 合计 |
| 一、持续的公允价值计量 | -- | -- | -- | -- |
| (一) 投资性房地产 | | | | |
| 1. 出租用的土地使用权 | | | | |
| 2. 出租的建筑物 | | | 484,205,000.00 | 484,205,000.00 |
| 3. 持有并准备增值后转让的土地使用权 | | | | |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | | | 484,205,000.00 | 484,205,000.00 |

八、关联方及关联交易

公司与子公司间的关联方交易已在合并报表时抵销，公司与其他关联方在报告期内的交易如下：

(一) 本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例(%) | 母公司对本企业的表决权比例(%) |
|--------------|-----|-------------|--------------|-----------------|------------------|
| 平潭信汇资产管理有限公司 | 平潭县 | 企业资产管理、项目投资 | 1,000,000.00 | 100.00 | 100.00 |

本企业最终控制方是施文义。

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见六、在其他主体中的权益附注（一）。

(三) 其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|-------------------|-------------|
| 福建东百集团股份有限公司 | 同一最终控制方 |
| 平潭睿志投资管理有限公司 | 同一最终控制方 |
| 西藏信志企业管理咨询有限公司 | 同一最终控制方 |
| 福建东百物业管理有限公司上海分公司 | 同一最终控制方 |

(四) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------|--------------|--------------|--------------|
| 平潭睿志投资管理有限公司 | 资产管理费、经营管理费等 | 2,227,078.45 | 1,609,224.52 |
| 福建东百物业管理有限公司上海分公司 | 物业管理费 | 1,107,141.32 | 1,359,727.64 |

2. 关联租赁情况：无。

3. 关联担保情况

本公司作为担保方

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|----------------|------------|------------|------------|
| 福建东百集团股份有限公司 | 312,000,000.00 | 2024-05-10 | 2027-05-09 | 否 |

4. 关联方资金拆借：无。

5. 关联方资产转让、债务重组情况：无。

(五) 应收、应付关联方未结算项目情况

1. 应收项目

| 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 |
| 预付款项 | 平潭睿志投资管理有限公司 | 1,325,420.53 | | 1,325,420.53 | |

2. 应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|-------------------|---------------|----------------|
| 应付账款 | 福建东百物业管理有限公司上海分公司 | 404,775.76 | 394,145.00 |
| 其他应付款 | 福建东百集团股份有限公司 | 95,514,495.36 | 125,936,495.36 |

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|----------------|---------------|------------|
| 其他应付款 | 西藏信志企业管理咨询有限公司 | | 420,000.00 |
| 其他应付款 | 平潭信汇资产管理有限公司 | 33,200,000.00 | |

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的重要或有事项。

（三）其他

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在需要披露的其他事项。

十、资产负债表日后事项

截至报告出具日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，公司不存在其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期末”指 2025 年 12 月 31 日，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“本期”指 2025 年度，“上期”指 2024 年度。

（一）其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|------|
| 其他应收款 | 37,000,000.00 | |
| 合计 | 37,000,000.00 | |

其他应收款

1. 按账龄披露

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------------|---------------|--------|
| 1 年以内（含 1 年） | 37,000,000.00 | |
| 合计 | 37,000,000.00 | |

2. 按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|---------|---------------|--------|
| 内部关联往来款 | 37,000,000.00 | |
| 合计 | 37,000,000.00 | |

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-------------|---------|---------------|------|---------------------|----------|
| 北京环博达物流有限公司 | 内部关联往来款 | 37,000,000.00 | 1年以内 | 100.00 | |
| 合计 | -- | 37,000,000.00 | -- | 100.00 | |

(二) 长期股权投资

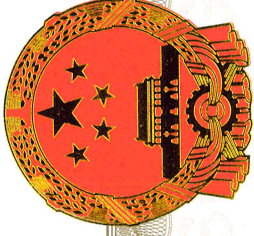
| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|--------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 52,747,093.04 | | 52,747,093.04 | 52,747,093.04 | | 52,747,093.04 |
| 合计 | 52,747,093.04 | | 52,747,093.04 | 52,747,093.04 | | 52,747,093.04 |

1. 对子公司投资

| 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 | | |
| 北京环博达物流有限公司 | 52,747,093.04 | | | | | | 52,747,093.04 | |
| 合计 | 52,747,093.04 | | | | | | 52,747,093.04 | |

(三) 投资收益

| 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 | 37,000,000.00 | |
| 合计 | 37,000,000.00 | |



营业执照

统一社会信用代码
91350100084343026U

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用信
息公示系统”了解
更多登记、备案、
许可、监管信息。

| | | | |
|---------|------------------|--------|--------------------------------|
| 名称 | 华兴会计师事务所(特殊普通合伙) | 出资额 | 贰仟壹佰肆拾陆万陆仟圆整 |
| 类型 | 特殊普通合伙企业 | 成立日期 | 2013年12月09日 |
| 执行事务合伙人 | 董益恭 | 主要经营场所 | 福建省福州市鼓楼区湖东路152号中山大 厦B座7-9楼 |



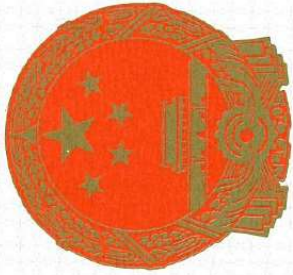
经营范围

审查会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关



2025年8月7日



会计师事务所 执业证书

名称：华兴会计师事务所（特殊普通合伙）
 首席合伙人：童益恭
 主任会计师：
 经营场所：福州市湖东路152号中山大厦B座6-9楼
 组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：35010001
 批准执业文号：闽财会(2013)46号
 批准执业日期：2013年11月29日




证书序号：0014303

说明

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



中华人民共和国财政部制



姓名 王永平
Full name 王永平
性别 男
Sex 男
出生日期 1972-10-02
Date of birth 1972-10-02
工作单位 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码 352624197210020016
Identity card No. 352624197210020016





证书编号: 350100010021
No. of Certificate 350100010021
批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs 福建省注册会计师协会
发证日期: 1998 年 08 月 25 日
Issuance 1998 /y 08 /m 25 /d



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

验证证书真实有效
姓名: 王永平
注册编号: 350100010021

年 /y 月 /m 日 /d



姓名: 何君飞
 Full name: He Jiefly
 性别: 女
 Sex: Female
 出生日期: 1990-08-14
 Date of birth: 1990-08-14
 工作单位: 福建华兴会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit: Fujian Huaxing Accounting Firm (Special General Partnership)
 身份证号码: 350181199008141903
 Identity card No.: 350181199008141903



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350100010092
 No. of Certificate: 350100010092

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Fujian Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 04 月 30 日
 Date of Issuance: 2019 / 4 / 30



验证证书真实有效
 姓名: 何君飞

注册编号: 350100010092

年 月 日
 Year Month Day