

公司代码：600743

公司简称：华远控股

北京华远新航控股股份有限公司

2026 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会及董事、高级管理人员保证半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、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人祝林、主管会计工作负责人靳慧玲及会计机构负责人（会计主管人员）李艳娇声明：保证半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

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

公司在本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，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半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第三节、五、（一）“可能面对的风险”。

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标.....4

第三节 管理层讨论与分析 7

第四节 公司治理、环境和社会 13

第五节 重要事项 15

第六节 股份变动及股东情况 22

第七节 债券相关情况 24

第八节 财务报告 25

备查文件目录	(一)载有公司董事长签名的 2026 年半年度报告
	(二)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2026 年半年度财务报告
	(三)报告期内在中国证监会指定网站上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

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		
公司、本公司、华远控股	指	北京华远新航控股股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远好天地、华远智慧物业	指	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司
长沙橘韵	指	长沙橘韵投资有限公司
华远新航	指	北京华远新航酒店管理有限公司
华远住房租赁	指	北京华远新航住房租赁有限公司
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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	北京华远新航控股股份有限公司
公司的中文简称	华远控股
公司的外文名称	Beijing Huayuan Xinhang Holding Co., Ltd.
公司的法定代表人	祝林

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	祝林（董事长暂代）	白雪
联系地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
电话	010-68330186	010-68330186
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	ir@hy-online.com	baix@hy-online.com

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于 2014 年由“湖北省潜江市湖滨路 21 号”变更为“北京市西城区北展北街 11 号华远企业中心 11 号楼”，于 2025 年 5 月变更为“北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307”
公司办公地址	北京市西城区西直门外大街南路 28 号 3 层 307
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com
报告期内变更情况查询索引	报告期内无变更

四、信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》
登载半年度报告的网站地址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	报告期内无变更

五、 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	华远控股	600743	ST幸福、华远地产

六、 其他有关资料

□适用 √不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标**(一) 主要会计数据**

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	15,034.72	14,856.16	1.20
利润总额	-1,803.02	-1,894.67	不适用
归属于上市公司股东的净利润	-2,111.35	-2,248.19	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-2,160.64	-2,629.16	不适用
经营活动产生的现金流量净额	671.40	-1,231.61	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	54,239.21	56,350.56	-3.75
总资产	159,407.73	164,338.43	-3.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.01	-0.01	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.01	-0.01	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.01	-0.01	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-3.82	-3.42	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-3.91	-3.99	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

□适用 √不适用

八、 境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、 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	金额	附注(如适用)
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	177,403.14	七、73

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
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	14,011.18	七、67
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	3,404.09	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	343,788.76	七、67
减：所得税影响额	45,675.08	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	492,932.09	

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、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

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2026 年上半年，作为“十五五”规划全面落地实施的开局之年，华远控股持续锚定物业管理及酒店管理轻资产核心赛道，持续深化管理输出、内外资源整合，不断加固“核心资产”护城河。公司以存量提质、外拓增量双线并举，稳步推进管理模式标准化复制、数字化体系迭代升级，在夯实现有项目稳健运营底盘的基础上，抢抓城市更新、文旅消费复苏、智慧生活服务政策红利，持续放大国企资源优势，全方位强化市场核心竞争优势，稳步推进企业高质量、可持续发展。

（一）物业管理行业

2026 年为“十五五”规划开局之年，物业管理行业的定位正在逐步实现历史性跃升，“物业服务质量提升”被纳入国家战略层面统筹推进，标志着物业服务从房地产开发的附属环节，逐渐提升至关乎民生福祉、资产价值与社会稳定的关键性服务领域，迈入高质量发展阶段。

顶层定位提升，监管体系全面升级。2026 年上半年，国家层面从战略规划、法规修订、资金制度、收益监管到市场机制，全方位构建起物业管理行业新的制度框架。2026 年 3 月，《政府工作报告》明确实施物业服务质量提升行动，将物业管理纳入“十五五”民生服务与城市基层治理核心规划，支持物企延伸养老、托育、社区家政、城市公共服务等便民业态，打开增值服务政策空间。2026 年 5 月，国务院《城市更新“十五五”规划》进一步将其列为 14 项重大工程之一，肯定了物业服务的重要价值；同期，国务院将《物业管理条例》的修订列入 2026 年度立法工作计划，以适配当前物业服务行业发展新形势，推动物业服务行业提质升级为目标，从法规层面确立行业服务属性；6 月，住建部公开征求《住房公积金管理条例》修订意见，新增公积金提取支付物业费场景，有望缓解行业长期物业费收缴率偏低的经营问题；各地同步出台物业资金监管、公共收益管理，质价匹配考核细则，监管由事后整改转向全流程闭环管控。中国物业管理行业正加速告别粗放生长，全面步入规范化、法治化的高质量发展新阶段。

IPO 放缓，流动性降温，估值逻辑转向服务能力构建。2026 年上半年，物业管理行业增量空间显著收窄，发展重心由外延并购扩张转向存量项目精细化运营。物业资本市场的估值逻辑正经历深刻重构。过往物业行业“规模为王”的发展逻辑，随着 IPO 节奏放缓、市场流动性收紧，行业投资与发展逐渐回归理性。单纯规模扩张的发展模式，易引发项目运营低效、服务品质下降等问题，无法支撑企业长期可持续发展。行业估值重心逐渐向综合服务能力倾斜：企业核心价值不再依托管理体量、项目规模的粗放增长，而是取决于精细化运营水平、高品质服务输出能力，以及由此构建的客户黏性与品牌溢价优势，服务根基扎实的企业有望获得更高的估值溢价。

数智化深度赋能，增值服务扩容，夯实增长韧性。面对成本刚性压力，物业行业科技应用从单点试点转向全场景规模化落地—智能安防、自动化设施巡检、智慧能耗管理、线上客服系统加速普及，有效降低人工依赖、提升运维效率，成为上市物企对冲成本压力的核心抓手。与此同时，社区增值服务的崛起为第二增长曲线，家政、房屋维修、社区零售、养老托育、资产托管等业务收入占比稳步提升，逐步实现“增值反哺基础物业”的可持续模式。

（二）酒店管理行业

2026 年上半年，消费结构持续优化，服务消费活力持续释放，多重文旅利好政策落地，有效激活居民出行及住宿需求，酒店行业在结构性调整中稳步复苏。供给端由增量扩张转向存量优化，行业优胜劣汰节奏加快；需求端假日效应突出、淡旺季分化明显，市场 K 型分层格局进一步固化；同时，行业数字化、智能化转型持续推进，新技术、新模式深度赋能运营升级，持续推动行业高质量发展。

国内消费环境回温，旅游市场稳步增长。报告期内，中国酒店业所处的宏观环境呈现“消费结构持续优化，服务消费活力持续释放”的特征。国民经济运行总体平稳，国内生产总值同比增长 4.7%。服务业增加值同比增长 5.2%，其中住宿和餐饮业增加值增长 6.7%和 5.0%。消费市场持续扩容结构优化，上半年社会消费品零售总额 248,722 亿元，同比增长 1.3%；文旅消费市场持续活跃，服务消费刺激政策全面发力，国务院印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，在丰富消费惠民举措、满足不同年龄群体消费需求、扩大特色优质产品供给等方面提出了多项部署。通过多维度政策供给激活文旅消费潜能，进一步引导住宿文旅领域消费场景提质扩容。然而，行业自身的运行呈现出“假日经济”周期性特征。行业消费高峰集中于春节和

五一假期，节假日消费集中释放，假期过后市场热度阶段性回落，行业非假期时段的消费动力仍需进一步释放。

供给端边际放缓，需求端结构性分化。从供给端来看，国内酒店客房总规模呈现增长态势，但增速持续放缓并趋近饱和，市场新增拓店投资意愿有所降温。头部连锁品牌不再以单纯扩张门店数量为导向，转向存量酒店翻新改造、低效门店关停出清，行业正式迈入存量优化发展阶段。供需错配压力得到小幅缓释，市场 K 型分化凸显，具备品牌优势和运营管理能力的市场主体持续巩固竞争优势，缺乏竞争力的低效资产加速出清，也为具备专业运营能力的投资者创造了资产盘活的新机遇。**从需求端来看**，国内旅游展现出强大韧性，旅游人数同比大幅增加，成为市场复苏的核心引擎。然而，尽管客流强劲，高端酒店的平均房价（ADR）不升反降，导致 RevPAR¹整体承压。这一“以价换量”的现象，深刻反映出当前消费预算趋紧与市场竞争加剧的双重现实。此外，市场分化格局日益显著。以深圳、上海、三亚为代表的经济与旅游枢纽城市，凭借坚实的商务及休闲需求，实现了 RevPAR 的稳健正增长；而部分其他主要城市则仍在消化供需错配的压力，经营业绩面临持续挑战。

酒店业态新兴运营模式融合数字技术和创新理念，推动酒店业态多样化和服务个性化，主题民宿、康养酒店和乡村酒店等新业态兴起，改变传统市场格局。酒店通过线上线下融合、智能化管理和客户数据驱动，实现精细化运营和差异化竞争。智能客服、智能客房、自动化运营和精准营销提升效率和客户满意度。技术创新促进酒店与旅游、餐饮、娱乐等产业深度融合，构建全方位旅游生态圈。技术创新不仅提升了酒店的竞争力，也推动了行业的可持续发展和服务升级。未来，技术创新将持续引领酒店行业向数字化、智能化和绿色化方向发展。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

从物业管理业务来看，报告期内，华远智慧物业始终紧密围绕业务发展，坚定党建引领，聚焦主责主业，物业项目在管面积约 182.86 万平方米。公司按照年初计划拓展外部业务，成效显著，接连中标多项物业服务项目。公司在保持业务连续合作、超额完成上半年度外拓业绩目标的同时，对内充分把握战略融合优势和内部协同机会，报告期内共计新增管理面积 52.61 万平方米，业务覆盖产业园区、城市街巷运维等多元服务场景。**党建引领方面**，物业党支部坚持贯彻落实集团党委工作部署，积极开展集中学习和党日活动，筑牢思想根基，延续“服务·从心开始”主题，报告期内开展党建创新活动 11 次，进一步加强成果转化，切实服务企业经营发展。同时，报告期内完成了“以案为鉴，会前学法”警示教育活动、月度工作信息、廉政提醒、工作小结、谈心谈话等七个一工作情况报送及节假日监督检查工作，着力锻造对党忠诚干净的高素质队伍，为公司健康发展提供坚实保障。**品牌建设方面**，华远智慧物业充分将品牌建设与企业文化作为凝聚发展合力的核心引擎，通过“公众号+内刊”的双轮驱动传播模式，一是实现了“华远智慧服务”与“华远智慧服务长沙分公司”公众号宣发文章 21 篇，累计阅读量 3,694 次，累计新增用户数量 973 人，充分打造对外传播矩阵；二是推出了《华远·好天地》双月刊三期，设置党群建设、企业动态、荣誉奖项、知识学习等板块，打通各分公司间信息交流，分享公司发展动态、建立员工思想交流新阵地。

从酒店管理业务来看，报告期内，公司酒店运营板块以长沙君悦酒店为核心载体，深入落实“轻改造、重运营”策略，依托精细化管理与品牌创新双轮驱动，积极应对市场竞争与消费结构波动，整体经营稳健。上半年酒店市场占有率指数（RGI）高达 230，稳居所在区域竞争群组前列。餐饮宴会板块亮点突出、优势鲜明。旗下湘江 36 中餐厅营收规模表现出色，湘味特色品牌 IP 持续深化。会议宴会业务表现亮眼，场地产值、接待量位列市场前茅，成功落地凯悦商务标杆项目，斩获亚太区商务会务赛道第一名，并落地茅台、国家地理《寻道中国》等高端活动，酒店在报告期内多次斩获行业重要荣誉，市场口碑持续提升。2026 年上半年酒店延续了“《携程口碑榜》豪华酒店”高含金量品牌标签，进一步巩固了长沙君悦酒店作为区域高端地标酒店的市场地位。整体而言，报告期内酒店业务市场占位、盈利水平、品牌建设及运营管控成效显著，核心竞争力持

¹ RevPAR：每间可供租出客房产生的平均实际营业收入

续增强。后续酒店将持续坚守核心经营策略，深耕精细化运营、强化品牌赋能，持续巩固高端市场领先优势，为公司高质量发展赋能聚力。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

自1983年创立以来，“华远”品牌历经四十余年发展沉淀，与国家改革开放进程同频共进，根植国企红色基因，传承“坚韧、团结、探索、奋斗”的企业精神。2025年公司重大资产重组全面落地完成，2026年上半年，行业结构性分化、数字化转型、轻资产运营趋势进一步强化，公司依托多年跨周期经营积淀，全面推动党建与经营深度融合，精准匹配国家战略、行业政策与市场需求，持续迭代完善自身核心竞争体系，依托成熟业务标准、专业人才梯队、国资资源底盘、数字化运营能力，不断夯实长期发展根基，为轻资产业务规模化拓展、高质量可持续发展筑牢核心壁垒。

1. 坚持党建领航赋能，统筹全局把控发展方向

坚持党建全方位深度融入企业战略布局、运营发展、人才梯队建设、全域风险管控全体系，筑牢企业高质量可持续发展的稳固根基。党组织充分发挥把方向、管大局、保落实的核心引领效能，锚定国家及区域产业发展总体规划与中长期发展布局，确保企业发展航向始终契合宏观发展导向；持续深化党建与经营业务一体化融合发展机制，依托基层党组织战斗堡垒作用攻坚产业升级、业态创新等核心发展任务，持续激发企业内生发展活力；恪守党管干部、党管人才原则，系统化搭建复合型人才培育体系，夯实企业长远发展人才底座；联动党内监督与企业内控体系，搭建全链条廉洁风控机制，筑牢合规经营屏障；常态化开展思想建设与文化培育，依托党员先锋阵地凝聚团队向心力，以红色动能赋能企业经营提质扩容，构筑稳固可持续的企业核心竞争力。

2. 依托国资平台底蕴，筑牢资源与信用双重壁垒

公司控股股东华远集团作为北京市西城区国资委下属重点区属国有企业，业务覆盖智慧科技与服务、城市更新与运营、资产管理与经营等多个板块，立足西城、深耕北京、面向全国，雄厚的国有背景为公司发展提供了坚实的资源支撑与信誉保障。公司始终秉承华远集团“来源于社会，服务于社会”的企业宗旨，依托集团的产业积淀与国资平台优势，一方面坐拥丰富自持物业资源，可为各类经营业务提供稳固的运营载体，同时依托区域城市更新建设契机，持续拓宽相关业务，稳步做大经营体量；另一方面依托国企品牌公信力优势，能够在市场拓展、项目合作、商务洽谈等诸多场景发挥竞争优势，具备更强抗周期经营韧性，保障公司长期稳定的可持续发展。

3. 数智体系持续迭代，科技赋能提质增效

公司立足行业智慧化转型发展机遇，稳步推进全域数字化战略布局与技术体系搭建，充分依托集团科技资源协同优势，运用数字技术赋能，统筹打造一体化智慧民生服务综合平台。针对物业管理、酒店管理两大业务板块系统布局数字化管控体系与智慧运营配套机制，加速业务数字化统筹转型；同时，依托全域数据融合打通运营、风控、运维、客户服务各环节，破除传统线下运营局限。不断培育数字化核心竞争软实力，以数字化建设赋能运营提质，以科技势能持续赋能企业稳健长效发展。

4. 完善人才发展机制，夯实转型发展人力底座

公司始终深入贯彻习近平总书记关于新时代人才工作的新理念、新战略、新举措，以战略发展为导向，紧跟业务转型，加强新形势下组织能力建设，深化人力体系改革，落实新业务人才建设工作，坚持“党管干部，党管人才”的原则，以人为本，从人才方面深化战略落地保障，持续建设高素质专业化中高级管理队伍，打造具备市场竞争力的人才梯队，深化团队文化和组织氛围建设，凝心聚力助推业务发展。同时，推行开展骨干人才盘点，以保留骨干人才为人才管理目标，塑造稳定的人才队伍，为公司长期发展提供坚实的人才支撑。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	15,034.72	14,856.16	1.20
营业成本	10,910.69	9,725.39	12.19
销售费用	385.71	456.56	-15.52
管理费用	3,202.46	3,052.21	4.92
财务费用	1,533.09	2,940.72	-47.87
经营活动产生的现金流量净额	671.4	-1,231.61	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-0.65	32,919.95	-100.00
筹资活动产生的现金流量净额	-3,065.3	-6,462.37	不适用

营业收入变动原因说明：本期物业项目增加所致。

营业成本变动原因说明：本期项目增加及项目成本变动所致。

销售费用变动原因说明：本期较上年同期减少系进一步优化费用管控所致。

财务费用变动原因说明：本期较上年同期有息负债减少，利息费用相应减少所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：上年收到重组交易对价尾款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期较上年同期有息负债减少，支付利息相应减少所致。

2、 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

(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：万元 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（%）	上年期末数	上年期末数占总资产的比例（%）	本期期末金额较上年期末变动比例（%）	情况说明
货币资金	12,903.81	8.09	15,298.36	9.31	-15.65	偿还长期借款本金及利息所致
应收账款	4,103.28	2.57	3,728.91	2.27	10.04	本期项目增加对应的应收款增加所致
预付账款	588.76	0.37	673.33	0.41	-12.56	本期结转项目成本所致
递延所得税资产	14.99	0.01	20.95	0.01	-28.47	本期支付租金导致租赁负债下降，对应递延所得税资产减少所致
应付账款	6,041.22	3.79	6,975.06	4.24	-13.39	本期支付供应商款项所致
应付职工薪酬	1,169.74	1.11	1,517.48	1.41	-22.92	本期支付部分 2025 年度绩效工资所致
递延所得税负债	44.97	0.03	111.16	0.07	-59.55	本期存在租赁中止，使用权资产减少；另外随使用权资产折旧摊销，对应递延所得税负债减少所致

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

截至报告期末，公司主要资产受限情况详见：财务报告附注七、31 所有权或使用权受到限制的资产。

4、 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

☐适用 ☒不适用

(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

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

(五) 重大资产和股权出售

☐适用 ☒不适用

(六) 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
华远好天地	子公司	物业管理	5,000.00	13,342.42	4,268.11	5,805.19	1,253.82	879.67

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙橘韵	子公司	酒店及房地 产租售	28,500.00	141,684.97	29,677.15	9,238.89	-1,984.22	-1,984.02

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

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1. 市场风险

宏观经济环境变化、突发事件均可能对物业租赁需求及旅游出行需求产生影响，同时物业管理和酒店行业均面临激烈的市场竞争。物业管理市场中，新进入者可能通过低价策略抢占份额，而酒店行业中，新酒店的涌现和现有酒店的升级可能加剧竞争，导致公司面临价格压力和客户流失风险。

公司将加强市场调研，灵活调整定价策略，优化客户结构，增加长期稳定客户比例。建立灵活的市场应对机制，及时调整业务策略，减少对单一市场的依赖，增强市场响应灵活性。

2. 政策风险

上级监管部门对物业管理和酒店行业的监管政策可能发生变化，如出台更严格的环保要求、消防安全标准或数据隐私保护规定等，可能会导致公司合规成本增加。

公司将及时跟踪政策变化，确保业务合规；提前布局绿色物业管理、节能减排等技术，推行绿色酒店理念，引入节能设备和技术，降低能源消耗和运营成本。

3. 财务风险

公司在扩展业务时可能面临资金链紧张的风险，尤其是在融资环境收紧的情况下。

针对此类风险公司将加强现金流管理，压降经营成本，优化融资结构，拓展多元化融资渠道，建立资金预警机制，确保流动性充足。

4. 运营风险

物业管理和酒店业务均高度依赖服务质量。若服务质量不达标，可能面临客户投诉、合同终止甚至法律纠纷，影响公司声誉和收入的风险。随着人工成本、能源成本、维修材料成本等持续上升可能会压缩公司利润空间。

公司将加强员工培训，推行标准化服务流程，加强客户满意度调查，及时改进服务短板，完善服务质量监督机制，建立客户反馈快速响应机制。同时将推行精细化管理，加强成本控制，优化采购流程，提升运营效率。

5. 突发事件风险

地震、洪水、台风等自然灾害可能导致物业设施损坏，公共卫生事件可能导致酒店客流量下降，影响公司整体运营和收入。

针对不可抗力带来的无法预测的突发风险，公司将加强设施维护和保险覆盖，建立完善的应急预案及应对机制，确保在突发事件中快速恢复运营。

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、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	变动原因说明
祝林	董事长	选举	换届	董事会换届
冯志敏	董事	选举	增补	在原董事辞任后增补为董事
王乐斌	董事长	离任	换届	董事会换届
李然	董事	离任	换届	董事会换届
张全亮	董事、副总经理、董事会秘书	离任	个人原因	因个人原因辞职

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

公司第八届董事会任期已届满，公司分别于2026年3月23日及4月8日先后召开第八届董事会第三十七次会议及2026年第一次临时股东会，选举祝林先生、徐骥女士、张全亮先生、闫锋先生为公司非独立董事，选举姚宁先生、吴西彬先生、黄瑜女士为公司独立董事，7名董事共同组成公司第九届董事会。4月8日股东会后，公司召开了第九届董事会第一次会议，选举祝林先生为公司董事长，聘任张全亮先生为公司副总经理兼任董事会秘书，聘任靳慧玲女士为公司财务总监，聘任白雪女士为公司证券事务代表。具体内容详见公司于2026年3月24日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《第八届董事会第三十七次会议决议公告》（公告编号：临2026-004），于2026年4月9日披露的《2026年第一次临时股东会决议公告》（公告编号：2026-008）及《关于完成董事会换届选举及聘任高级管理人员和证券事务代表的公告》（公告编号：临2026-010）。

公司董事会于2026年6月24日收到张全亮先生提交的书面辞职报告，张全亮先生因个人原因辞去公司第九届董事会董事、董事会战略与投资委员会委员、公司副总经理及董事会秘书职务，辞任后不再担任公司其他任何职务。根据《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，在公司董事会秘书空缺期间，暂由公司董事长祝林先生代行董事会秘书职责。具体内容详见公司于2026年6月26日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《第九届董事会第五次会议决议公告》（公告编号：临2026-034）及《关于董事、高级管理人员离任及增补董事的公告》（公告编号：2026-035）。

2026年7月13日，公司召开2026年第三次临时股东会，审议通过了《关于增补第九届董事会非独立董事的议案》。增补冯志敏先生为公司第九届董事会非独立董事，同时增补冯志敏先生为第九届董事会战略与投资委员会委员，任期自公司股东会审议通过之日起至第九届董事会届满时止。具体内容详见公司于2026年7月14日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《2026年第三次临时股东会决议公告》（公告编号：2026-037）。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数（股）	不适用
每10股派息数（元）（含税）	不适用
每10股转增数（股）	不适用
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权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

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

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、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

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
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
	其他	天津华远浩利企业管理咨询有限公司	在 36 个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询有限公司	避免同业竞争。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
	解决关联交易		减少及规范关联交易。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；不违反“证监发[2005]120 号文”及“证监发[2003]56 号文”。	2008 年 8 月 28 日	否	长期	是	--	--
其他承诺	其他	北京市华远集团有限公司	华远集团 2024 年 2 月 8 日发布增持计划，自 2024 年 2 月 7 日起 12 个月内，后延期至 24 个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于 3,500 万元，不超过 6,569 万元，且合计增持比例不超过公司总股本的 2%。华远集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2024 年 2 月 7 日	是	2024 年 2 月 7 日至 2026 年 2 月 6 日	是	--	--

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	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	避免同业竞争。本承诺不违反本公司原有《关于避免同业竞争的承诺函》的相关内容，不涉及《上市公司监管指引第4号—上市公司及其相关方承诺》规定的变更承诺情形，符合法律法规的要求。	2024年10月9日	否	在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效	是	--	--
	解决关联交易		减少和规范关联交易。	2024年10月9日	否		是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立。	2024年10月9日	否		是	--	--
	其他		关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺函。	2024年10月9日	是	自本次交易首次披露之日起至本次交易实施完毕期间	是	--	--
	其他	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	关于本次交易期间减持计划的承诺。	2024年10月9日	是		是	--	--

注：与 2024 年重大资产重组相关的承诺详见公司于 2024 年 11 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》的“交易各方重要承诺”。

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、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

八、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

九、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

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年至 2026 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，本公司控股股东华远集团主体信用等级为 AA+；报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十、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

公司于 2026 年 3 月 23 日及 4 月 9 日先后召开第八届董事会第三十七次会议及 2026 年第一次临时股东会，审议通过《关于 2026 年度预计日常关联交易的议案》；于 2026 年 5 月 20 日及 6 月 5 日先后召开第九届董事会第四次会议及 2026 年第二次临时股东会，审议通过《关于增加 2026 年度日常关联交易预计金额的议案》。为确保公司业务的顺利开展，根据公司及控股子公司业务开展的实际情况，公司 2026 年度日常关联交易预计总金额为 14,183.96 万元（含增加额度）。具体内容详见公司于 2026 年 3 月 24 日及 5 月 21 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《关于 2026 年度预计日常关联交易的公告》（公告编号：临 2026-006）、《关于增加 2026 年度日常关联交易预计金额的公告》（公告编号：临 2026-030）。截至本报告期末，公司日常关联交易进展情况如下：

关联交易类别	关联人	年度预计金额 （万元）	占同类业务 比例（%）	本年年初至披露日与 关联人累计已发生的 交易金额 （万元）
向关联人提供 劳务	华远集团	1,783.63	18.63%	560.24
	北京新润致远房地产开发有限公司	2,108.22	22.02%	703.62
	北京更欣汇商业管理有限公司	1,081.44	11.30%	513.21

关联交易类别	关联人	年度预计金额 (万元)	占同类业务 比例 (%)	本年年初至披露日与 关联人累计已发生的 交易金额 (万元)
	华远金科（北京）经营管 理有限公司	2,042.00	21.33%	373.54
	华远京西恒景（北京）经 营管理有限公司	918.51	9.59%	0
	北京华远商业管理有限公 司	300.00	3.13%	0
	华远集团控制下的其他企 业	1,340.51	14.00%	401.39
	小计	9,574.31	100%	2,551.99
接受关联人提 供的劳务	北京新都致远房地产开发 有限公司	340.00	38.02%	0
	华远集团及其控制下的其 他企业	554.32	61.98%	120.27
	小计	894.32	100%	120.27
其他	北京嘉华利远商业管理有 限公司	885.00	81.57%	263.99
	华远集团及其控制下的其 他企业	200.00	18.43%	0.37
	收入类小计	1,085.00	100%	264.36
	华远京西恒景（北京）经 营管理有限公司	1,670.00	63.49%	0
	华远金科（北京）经营管 理有限公司 注1	501.01	19.05%	205.05
	北京新润致远房地产开发 有限公司	400.00	15.21%	0
	华远集团及其控制下的其 他企业	59.32	2.26%	52.39
	支出类小计	2,630.33	100%	257.44
合计	—	14,183.96	—	3,194.06

注 1：其他关联交易中与华远金科（北京）经营管理有限公司的累计已发生交易金额为华远控股租赁办公区按照新租赁准则确认的使用权资产 2026 年度折旧额。

注 2：表中数据未经审计；相关数据差异系明细数据四舍五入形成的尾差，不影响财务信息的真实性、准确性和完整性。

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、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

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

事项概述	查询索引
经公司 2025 年年度股东会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东，华远集团及其控股的关联公司 2026 年度将向公司提供不超过 20 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或公司控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金（详见会议决议公告）。截至本报告期末，华远集团及其控股的关联公司向公司及公司控股子公司提供周转资金共计 0 亿元。	公司于 2026 年 4 月 22 日及 5 月 16 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《关于 2026 年控股股东为公司提供融资担保和周转资金的关联交易公告》（公告编号：临 2026-020）及《2025 年年度股东会决议公告》（公告编号：2026-027）。

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) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☒适用 ☐不适用

公司于 2026 年 5 月 15 日召开 2025 年年度股东会审议通过了《关于 2026 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》（详见公司于 2026 年 4 月 22 日及 5 月 23 日披露的相关公告）；华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2026 年度将为公司（含

公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 20 亿元。结合市场情况，华远集团按不高于 0.6%向公司收取担保费。

截至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司提供融资担保共计 0.34 亿元。

十一、重大合同及其履行情况

（一）托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：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	主债务情况	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
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙航立实业有限公司	6,423.45	2020-02-20	2020-02-20	2030-02-20	连带责任担保		无	否	否		是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	5,312.50	2021-10-08	2021-10-08	2027-03-13	连带责任担保		无	否	否		是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	3,187.50	2022-07-26	2022-07-26	2027-03-13	连带责任担保		无	否	否		是	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									-877.50						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									14,923.45						
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									-1,283.86						
报告期末对子公司担保余额合计（B）									85,614.85						
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）									100,538.30						
担保总额占公司净资产的比例（%）									185.36						
其中：															
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）									14,923.45						
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）									100,538.30						
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）									73,418.69						
上述三项担保金额合计（C+D+E）									100,538.30						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明									无						

(三) 其他重大合同

□适用 √不适用

十二、募集资金使用进展说明

□适用 √不适用

十三、其他重大事项的说明

□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、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	44,439
------------------	--------

(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	
北京市华远集团有限公司	2,529,900	1,116,781,308	47.60	0	质押	530,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有法人

北京北控京泰投资管理有限公司	-4, 400, 000	83, 292, 300	3. 55	0	无		国有法人
陈海华	--	63, 532, 045	2. 71	0	无		境内自然人
沈淑英	0	31, 332, 500	1. 34	0	无		境内自然人
南京栖霞建设股份有限公司	0	27, 000, 080	1. 15	0	无		境内非国有法人
香港中央结算有限公司	10, 071, 999	14, 254, 077	0. 61	0	无		境内非国有法人
李涛	5, 501, 140	10, 268, 700	0. 44	0	无		境内自然人
杨佩玲	0	8, 680, 000	0. 37	0	无		境内自然人
王凤琴	--	5, 506, 000	0. 23	0	无		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			
北京市华远集团有限公司		1, 116, 781, 308	人民币普通股	1, 116, 781, 308			
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司		160, 449, 031	人民币普通股	160, 449, 031			
北京北控京泰投资管理有限公司		83, 292, 300	人民币普通股	83, 292, 300			
陈海华		63, 532, 045	人民币普通股	63, 532, 045			
沈淑英		31, 332, 500	人民币普通股	31, 332, 500			
南京栖霞建设股份有限公司		27, 000, 080	人民币普通股	27, 000, 080			
香港中央结算有限公司		14, 254, 077	人民币普通股	14, 254, 077			
李涛		10, 268, 700	人民币普通股	10, 268, 700			
杨佩玲		8, 680, 000	人民币普通股	8, 680, 000			
王凤琴		5, 506, 000	人民币普通股	5, 506, 000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。						

注 1：2024 年 2 月 8 日公司发布《关于推动公司“提质增效重回报”暨控股股东增持公司股份计划及首次增持的公告》，公司控股股东华远集团计划自 2024 年 2 月 7 日起 12 个月内，后延期至 24 个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于 3,500 万元，不超过 6,569 万元，且合计增持比例不超过公司总股本的 2%。该增持计划已于 2026 年 2 月 6 日实施完毕，华远集团根据上述增持计划通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司 A 股股份 28,196,500 股，占公司总股本的 1.20%，累计增持金额为人民币 35,002,656.58 元（不含交易费用）。增持后，华远集团持有本公司股份 1,116,781,308 股，占公司总股本的 47.60%。详见公司于 2026 年 2 月 10 日披露的《关于控股股东增持计划实施完毕暨增持股份结果公告》（公告编号：2026-002）。

注 2：表中华远集团质押股份中部分股份已解除质押，截至本报告披露日，华远集团持有公司股份质押数量为 310,000,000 股，详见公司于 2026 年 7 月 15 日披露的《关于控股股东部分股份解除质押的公告》（公告编号：临 2026-039）。

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十名股东
☐适用 ☒不适用

三、董事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 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

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、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

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：北京华远新航控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	129,038,101.60	152,983,567.18
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	七、4	550,000.00	
应收账款	七、5	41,032,825.17	37,289,139.11
应收款项融资			
预付款项	七、8	5,887,625.50	6,733,279.12
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	6,210,559.71	6,193,008.84
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	187,310,550.45	189,865,930.16
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	七、13	55,857,564.90	55,840,750.25
流动资产合计		425,887,227.33	448,905,674.66
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	七、20	192,700,758.28	196,456,859.50
固定资产	七、21	936,291,002.61	955,003,919.75
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
使用权资产	七、25	38,855,485.50	42,448,119.72
无形资产	七、26	45,125.00	49,793.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	147,824.84	310,408.29
递延所得税资产	七、29	149,873.68	209,511.08
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,168,190,069.91	1,194,478,611.34
资产总计		1,594,077,297.24	1,643,384,286.00
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	七、36	60,412,205.65	69,750,609.13
预收款项	七、37	5,813,407.61	5,472,107.51
合同负债	七、38	7,672,742.54	8,070,751.27
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	七、39	11,697,416.92	15,174,757.42
应交税费	七、40	8,269,052.88	8,869,555.74
其他应付款	七、41	30,522,845.81	29,013,563.84
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	七、43	39,622,762.64	37,351,470.14
其他流动负债	七、44	37,683.20	37,803.10
流动负债合计		164,048,117.25	173,740,618.15
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	856,251,938.00	873,000,228.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	30,935,415.46	32,026,186.79
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	七、29	449,684.11	1,111,618.68

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
其他非流动负债			
非流动负债合计		887,637,037.57	906,138,033.47
负债合计		1,051,685,154.82	1,079,878,651.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	2,811,516,410.60	2,811,516,410.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	411,946,384.45	411,946,384.45
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-5,027,171,526.63	-5,006,058,034.67
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		542,392,142.42	563,505,634.38
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		542,392,142.42	563,505,634.38
负债和所有者权益（或股东权益）总计		1,594,077,297.24	1,643,384,286.00

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：北京华远新航控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		334,653.78	61,239,763.82
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		331,741.72	663,483.40
其他应收款	十九、2	107,143,882.04	53,944,602.04
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		4,329,913.99	4,205,625.06
流动资产合计		112,140,191.53	120,053,474.32
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	十九、3	118,770,932.65	118,770,932.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		175,407.18	196,558.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		34,880,402.52	36,937,793.82
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		153,826,742.35	155,905,284.91
资产总计		265,966,933.88	275,958,759.23
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			7,000.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,612,532.03	3,700,564.98
应交税费		49,382.73	61,028.76
其他应付款		7,170,798.92	7,086,966.85
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		3,488,894.01	3,427,239.70
其他流动负债			
流动负债合计		14,321,607.69	14,282,800.29
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		30,162,841.94	29,643,660.93
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		307,166.63	966,723.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,470,008.57	30,610,384.20
负债合计		44,791,616.26	44,893,184.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
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			
未分配利润		-2,124,925,556.38	-2,115,035,299.26
所有者权益（或股东权益）合计		221,175,317.62	231,065,574.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		265,966,933.88	275,958,759.23

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入	七、61	150,347,165.93	148,561,566.03
其中：营业收入	七、61	150,347,165.93	148,561,566.03
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		168,945,639.16	170,032,396.47
其中：营业成本	七、61	109,106,876.78	97,253,892.98
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	七、62	8,626,200.96	8,283,651.54
销售费用	七、63	3,857,051.53	4,565,601.98
管理费用	七、64	32,024,617.71	30,522,087.14
研发费用			
财务费用	七、66	15,330,892.18	29,407,162.83
其中：利息费用		15,374,725.08	29,031,907.97
利息收入		297,695.52	1,198,419.21
加：其他收益	七、67	382,389.50	137,259.43
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68		1,730,875.00
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（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	5,101.13	996.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	177,403.14	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-18,033,579.46	-19,601,699.11
加：营业外收入	七、74	34,239.72	654,969.85
减：营业外支出	七、75	30,835.63	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,030,175.37	-18,946,729.26
减：所得税费用	七、76	3,083,316.59	3,535,167.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,113,491.96	-22,481,896.66
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,113,491.96	-22,481,896.66

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
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）		-21,113,491.96	-22,481,896.66
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			
（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			
（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			
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			
七、综合收益总额		-21,113,491.96	-22,481,896.66
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-21,113,491.96	-22,481,896.66
（二）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)		-0.01	-0.01
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.01	-0.01

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：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	十九、3		3,341,230.00
减：营业成本			
税金及附加		438.39	218.31
销售费用			
管理费用		9,895,728.37	9,405,947.46
研发费用			
财务费用		660,635.79	11,598,431.92
其中：利息费用		595,092.75	11,035,492.50
利息收入		42,839.28	701,994.49
加：其他收益		6,988.79	
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、4		1,730,875.00
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（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
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）		-10,549,813.76	-15,932,492.69
加：营业外收入			0.14
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-10,549,813.76	-15,932,492.55
减：所得税费用		-659,556.64	494,406.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,890,257.12	-16,426,898.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-9,890,257.12	-16,426,898.81
（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			
（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			

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-9,890,257.12	-16,426,898.81
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：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		153,921,381.17	120,192,546.37
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		190,460.72	201,893.88
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	11,298,789.27	14,860,022.96
经营活动现金流入小计		165,410,631.16	135,254,463.21
购买商品、接受劳务支付的现金		75,753,172.70	68,694,974.94
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		41,355,833.48	40,208,059.55
支付的各项税费		17,706,039.98	15,866,487.14
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	23,881,560.78	22,801,007.79
经营活动现金流出小计		158,696,606.94	147,570,529.42
经营活动产生的现金流量净额		6,714,024.22	-12,316,066.21
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			1,730,875.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			327,700,029.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、78		1,300,000,000.00
投资活动现金流入小计			1,629,430,904.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,500.00	231,377.50
投资支付的现金			
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	七、78		1,300,000,000.00
投资活动现金流出小计		6,500.00	1,300,231,377.50
投资活动产生的现金流量净额		-6,500.00	329,199,526.50

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78		40,821,917.81
筹资活动现金流入小计			40,821,917.81
偿还债务支付的现金		14,438,632.00	3,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		14,711,724.16	33,835,518.88
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	七、78	1,502,633.64	68,010,120.29
筹资活动现金流出小计		30,652,989.80	105,445,639.17
筹资活动产生的现金流量净额		-30,652,989.80	-64,623,721.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-10,737.81
五、现金及现金等价物净增加额		-23,945,465.58	252,249,001.12
加：期初现金及现金等价物余额		150,723,700.63	193,637,174.05
六、期末现金及现金等价物余额		126,778,235.05	445,886,175.17

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			201,893.88
收到其他与经营活动有关的现金		68,439,947.40	106,025,557.78
经营活动现金流入小计		68,439,947.40	106,227,451.66
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		5,424,707.90	3,726,430.45
支付的各项税费		438.39	296,915.95
支付其他与经营活动有关的现金		123,905,511.15	76,858,352.70
经营活动现金流出小计		129,330,657.44	80,881,699.10
经营活动产生的现金流量净额		-60,890,710.04	25,345,752.56
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			1,730,875.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			327,700,029.00
收到其他与投资活动有关的现金			1,300,000,000.00
投资活动现金流入小计			1,629,430,904.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			158,399.00
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			1,300,000,000.00
投资活动现金流出小计			1,300,158,399.00
投资活动产生的现金流量净额			329,272,505.00
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			40,821,917.81
筹资活动现金流入小计			40,821,917.81
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			15,950,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		14,400.00	67,290,120.29
筹资活动现金流出小计		14,400.00	83,240,120.29
筹资活动产生的现金流量净额		-14,400.00	-42,418,202.48
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		61,239,763.82	74,148,683.12
六、期末现金及现金等价物余额			
		334,653.78	386,348,738.20

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并所有者权益变动表
2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度													
	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	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-5,006,058,034.67		563,505,634.38	563,505,634.38
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-5,006,058,034.67		563,505,634.38	563,505,634.38
三、本期增减变动金 额（减少以“-”号填 列）											-21,113,491.96		-21,113,491.96	-21,113,491.96
（一）综合收益总额											-21,113,491.96		-21,113,491.96	-21,113,491.96
（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														

项目	2026 年半年度													
	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	
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	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-5,027,171,526.63		542,392,142.42	542,392,142.42

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有者权益合计
	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、上年期末余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-4,900,178,015.47		669,385,653.58		669,385,653.58
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-4,900,178,015.47		669,385,653.58		669,385,653.58
三、本期增减变动金 额（减少以“-”号 填列）											-22,481,896.66		-22,481,896.66		-22,481,896.66
（一）综合收益总额											-22,481,896.66		-22,481,896.66		-22,481,896.66
（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）															

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有者权益合计
	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												
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	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-4,922,659,912.13		646,903,756.92		646,903,756.92

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	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、上年期末余额	2,346,100,874.00									-2,115,035,299.26	231,065,574.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,346,100,874.00									-2,115,035,299.26	231,065,574.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-9,890,257.12	-9,890,257.12
（一）综合收益总额										-9,890,257.12	-9,890,257.12
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,346,100,874.00									-2,124,925,556.38	221,175,317.62

项目	2025 年半年度										
	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、上年期末余额	2,346,100,874.00									-2,075,328,340.42	270,772,533.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,346,100,874.00									-2,075,328,340.42	270,772,533.58
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-16,426,898.81	-16,426,898.81
（一）综合收益总额										-16,426,898.81	-16,426,898.81
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,346,100,874.00									-2,091,755,239.23	254,345,634.77

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

北京华远新航控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由原湖北幸福实业股份有限公司（以下简称“幸福实业”）吸收合并北京市华远地产股份有限公司后更名而来。2008年2月，幸福实业根据中国证券监督管理委员会“证监许可（2008）120号”《关于核准湖北幸福实业股份有限公司重大资产出售暨定向发行股份换股吸收合并北京市华远地产股份有限公司的批复》发行了65,300.9126万股的人民币普通股换股吸收合并原北京华远，并于2008年5月21日办理了工商变更登记，变更后的注册资本为77,812.9126万元。原北京华远于2008年6月11日注销工商登记。2008年10月6日，经湖北省潜江市工商局核准，公司更名为“华远地产股份有限公司”。2009年3月26日，经上海证券交易所核准，公司的股票简称由“ST幸福”变更为“华远地产”，股票代码“600743”不变。公司于2025年5月30日发布《关于公司名称完成工商变更登记暨变更证券简称的实施公告》，公司名称变更为“北京华远新航控股股份有限公司”；公司证券简称于2025年6月5日变更为“华远控股”，证券代码“600743”保持不变。

公司的统一社会信用代码：911100001836721320。2008年10月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产类。

截至2026年6月30日止，本公司累计发行股本总数234,610.09万股，注册资本为234,610.09万元，注册地：北京市，总部地址：北京市西城区西直门外大街南路28号3层307。本公司实际从事的主要经营活动为：房地产开发与销售、租赁、土地开发、物业管理、酒店管理等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司，本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表业经公司董事会于2026年8月27日批准报出。

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

√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

本公司及各子公司主要从事物业管理、酒店管理。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款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的应收款项实际核销	单项金额超过资产总额 0.5%
账龄超过一年的重要预付款项	单项金额超过资产总额 0.5%
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额 1%以上的或有事项

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，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，详见本附注五、19“长期股权投资”或本附注五、11“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

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当

日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。上年年末未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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。

（7）金融工具减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

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
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
第三方余额账龄组合	细分客户群体的信用风险特征。
内部往来余额组合	细分客户群体的信用风险特征。

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

账龄	应收票据计提比例 (%)	应收账款计提比例 (%)	合同资产计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内				
1-2 年	10.00	10.00	10.00	10.00
2-3 年	30.00	30.00	30.00	30.00
3-4 年	50.00	50.00	50.00	50.00
4-5 年	50.00	50.00	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

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

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

③应收款项融资

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。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

④其他应收款

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

项目	确定组合的依据
第三方余额账龄组合	细分客户群体的信用风险特征。
内部往来余额组合	细分客户群体的信用风险特征。

⑤债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其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。

⑥其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其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。

⑦长期应收款

本公司依据其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长期应收款减值损失。

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

详见五、11、金融工具。

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

详见五、11、金融工具。

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**14、 应收款项融资**☐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

详见五、11、金融工具。

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**

存货主要包括开发产品（含暂时出租部分）、合同履约成本、其他等。

(2) 发出的计价方法

开发产品发出时按照个别计价法核算，其他类存货领用和发出时按加权平均法计价。

(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。

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。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

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

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

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

详见五、11、金融工具。

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

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

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

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

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

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

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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、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，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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股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

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	30-40	3-5	2.38-3.23
运输设备	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40
办公设备及其他	年限平均法	5	3-5	19.00-19.40

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。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。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命。预计净残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值。与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，应当改变固定资产折旧方法。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。

22、 在建工程

√适用 □不适用

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、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。

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

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

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

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

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率（%）	预计使用寿命的确定依据
土地使用权	40 年-50 年	直线法	0.00	土地使用权可使用年限
办公软件	5-10 年	直线法	0.00	办公软件的可使用年限

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) 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”。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

☐适用 ☒不适用

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。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

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

(1) 股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

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

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况

的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

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。

本公司收入确认的具体政策：

（1）酒店客房、餐饮等服务

公司酒店对外提供客房、餐饮等服务时，在已提供且取得收取服务费的权利时予以确认收入。

（2）物业服务

公司提供物业服务属于在某一时段内履行的履约义务，在履约义务履行的期间内按月确认收入。

（3）房屋销售及出租

房屋销售在达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

房屋出租在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

（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。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。

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。

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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

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

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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

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

①使用权资产

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

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（价值低于2000元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

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

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 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

41、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	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%、2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
房产税	按房产计税余值的 1.2%或房产出租收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30%-60%

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

1、《财政部、国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部、国家税务总局公告 2023 年第 19 号），（1）对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。（2）增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。（3）本公告执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税小规模纳税人增值税减免税收优惠。

2、根据《财政部税务总局人力资源社会保障部农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（2023 年第 15 号）要求，企业招用脱贫人口，以及在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》（注明“企业吸纳税收政策”）的人员，与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的，自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起，在 3 年内按实际招用人数予以定额依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。定额标准为每人每年 6000 元，最高可上浮 30%，各省、自治区、直辖市人民政府可根据本地区实际情况在此幅度内确定具体定额标准。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税留抵退税的税收优惠。

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	83,414.00	90,000.00
银行存款	128,862,414.40	152,583,358.95
其他货币资金	92,273.20	310,208.23
存放财务公司存款		
合计	129,038,101.60	152,983,567.18
其中：存放在境外的款项总额		

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	550,000.00	
合计	550,000.00	

(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

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										

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 (%)	
按组合计提坏账准备										
其中：										
银行承兑汇票	550,000.00	100			550,000.00					
合计	550,000.00	/		/	550,000.00		/		/	

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：银行承兑汇票

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 (%)
银行承兑汇票	550,000.00		
合计	550,000.00		

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

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

(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）	40,247,042.04	36,457,445.75
1 年以内	40,247,042.04	36,457,445.75
1 至 2 年	852,772.94	903,784.30
2 至 3 年	26,125.00	26,125.00
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	41,125,939.98	37,387,355.05

(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										
按组合计提坏账准备	41,125,939.98	100	93,114.81	0.23	41,032,825.17	37,387,355.05	100	98,215.94	0.26	37,289,139.11
其中：										
账龄组合	41,125,939.98	100	93,114.81	0.23	41,032,825.17	37,387,355.05	100	98,215.94	0.26	37,289,139.11
合计	41,125,939.98	/	93,114.81	/	41,032,825.17	37,387,355.05	/	98,215.94	/	37,289,139.11

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：账龄组合

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	40,247,042.04		0
1 至 2 年	852,772.94	85,277.31	10
2 至 3 年	26,125.00	7,837.50	30
合计	41,125,939.98	93,114.81	0.23

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
无

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	
坏账准备	98,215.94		5,101.13			93,114.81
合计	98,215.94		5,101.13			93,114.81

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
☐适用 ☒不适用

(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
北京市圣瑞物业服务有限公司	7,702,437.99		7,702,437.99	18.73	
北京更欣汇商业管理有限公司	6,424,058.25		6,424,058.25	15.62	34,055.37
北京新润致远房地产开发有限公司	5,089,337.40		5,089,337.40	12.38	
北京市华远集团有限公司	3,007,956.09		3,007,956.09	7.31	
华远金科（北京）经营管理有限公司	2,068,905.47		2,068,905.47	5.03	
合计	24,292,695.20		24,292,695.20	59.07	34,055.37

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

无

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

(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

无

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

(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	4,766,744.03	80.96	5,605,397.65	83.25
1 至 2 年	1,046,974.76	17.78	1,053,974.76	15.65
2 至 3 年	10,000.00	0.17	10,000.00	0.15
3 年以上	63,906.71	1.09	63,906.71	0.95
合计	5,887,625.50	100	6,733,279.12	100

(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 (%)
北京市热力集团有限责任公司	1,057,128.53	17.96
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	900,000.00	15.29
京开建设集团有限公司	620,246.42	10.53
国网汇通金财（北京）信息科技有限公司	464,116.26	7.88
北京中景世纪工程设计有限公司	267,924.52	4.55
合计	3,309,415.73	56.21

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	6,210,559.71	6,193,008.84
合计	6,210,559.71	6,193,008.84

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

(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

(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

(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

(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）	2,822,292.48	2,804,741.61
1 年以内	2,822,292.48	2,804,741.61
1 至 2 年	3,759,399.04	3,759,399.04
2 至 3 年	2,587.78	2,587.78
3 至 4 年	5,993.31	5,993.31
4 至 5 年		
5 年以上	7,709,451.39	7,709,451.39
合计	14,299,724.00	14,282,173.13

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	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										
按信用风险特征组合计提坏账准备	14,299,724.00	100	8,089,164.29	56.57	6,210,559.71	14,282,173.13	100	8,089,164.29	56.64	6,193,008.84
合计	14,299,724.00	100	8,089,164.29	56.57	6,210,559.71	14,282,173.13	100	8,089,164.29	56.64	6,193,008.84

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,822,292.48		
1 至 2 年	3,759,399.04	375,939.91	10
2 至 3 年	2,587.78	776.33	30
3 至 4 年	5,993.31	2,996.66	50

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
4 至 5 年			
5 年以上	7,709,451.39	7,709,451.39	100
合计	14,299,724.00	8,089,164.29	56.57

名称	期初余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,804,741.61		
1 至 2 年	3,759,399.04	375,939.91	10
2 至 3 年	2,587.78	776.33	30
3 至 4 年	5,993.31	2,996.66	50
4 至 5 年			
5 年以上	7,709,451.39	7,709,451.39	100
合计	14,282,173.13	8,089,164.29	56.64

(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
往来款	3,023,178.09	3,023,178.09
押金保证金	2,574,175.57	2,599,175.57
代扣代缴款	5,190,934.18	5,160,578.10
代垫款	2,750,586.39	2,768,263.84
其他	760,849.77	730,977.53
合计	14,299,724.00	14,282,173.13

(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)	
2026年1月1日余额	8,089,164.29			8,089,164.29
2026年1月1日余额在本期	8,089,164.29			8,089,164.29
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	8,089,164.29			8,089,164.29

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	14,282,173.13			14,282,173.13
上年年末余额在本期	14,282,173.13			14,282,173.13
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	1,490,667.94			1,490,667.94
本期终止确认	1,473,117.07			1,473,117.07
其他变动				
期末余额	14,299,724.00			14,299,724.00

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

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	
按组合计提坏账准备	8,089,164.29					8,089,164.29
合计	8,089,164.29					8,089,164.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(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
长沙航开房地产开发有限公司	2,723,178.09	19.04	往来款	1-2 年	272,317.81
长沙海信广场实业有限公司	2,120,000.00	14.83	代垫款	5 年以上	2,120,000.00
华远金科（北京）经营管理有限公司	1,386,892.62	9.70	押金	1 年以内	
北京市圣瑞物业服务有限公司	630,586.39	4.41	代垫款	5 年以上	630,586.39
长沙市天心区悦华酒店	600,000.00	4.20	押金	1-2 年	60,000.00
合计	7,460,657.10	52.17	/	/	3,082,904.20

(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
开发产品	263,997,942.72	77,548,849.18	186,449,093.54	266,167,968.18	77,548,849.18	188,619,119.00
合同履约成本				370,940.98		370,940.98
其他	861,456.91		861,456.91	875,870.18		875,870.18
合计	264,859,399.63	77,548,849.18	187,310,550.45	267,414,779.34	77,548,849.18	189,865,930.16

(1) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长沙华中心项目	266,167,968.18		2,170,025.46	263,997,942.72
合计	266,167,968.18		2,170,025.46	263,997,942.72

(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	
开发产品	77,548,849.18					77,548,849.18
合计	77,548,849.18					77,548,849.18

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

(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

无

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
预缴税金	43,787,040.20	43,761,810.89
待抵扣增值税	5,923,357.70	5,931,772.36
其他	6,147,167.00	6,147,167.00
合计	55,857,564.90	55,840,750.25

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

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：

无

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

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

(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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐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

(4) 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

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

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

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

(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

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	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	326,652,804.90	326,652,804.90
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	326,652,804.90	326,652,804.90
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	61,723,621.97	61,723,621.97
2. 本期增加金额	3,756,101.22	3,756,101.22
(1) 计提或摊销	3,756,101.22	3,756,101.22
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	65,479,723.19	65,479,723.19
三、减值准备		
1. 期初余额	68,472,323.43	68,472,323.43
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	68,472,323.43	68,472,323.43
四、账面价值		
1. 期末账面价值	192,700,758.28	192,700,758.28
2. 期初账面价值	196,456,859.50	196,456,859.50

(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	936,291,002.61	955,003,919.75
固定资产清理		
合计	936,291,002.61	955,003,919.75

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	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	1,201,484,065.12	39,629,570.11	1,251,228.28	1,242,364,863.51
2. 本期增加金额		5,752.21		5,752.21
(1) 购置		5,752.21		5,752.21
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,201,484,065.12	39,635,322.32	1,251,228.28	1,242,370,615.72
二、累计折旧				
1. 期初余额	249,182,701.83	36,989,575.07	1,188,666.86	287,360,943.76
2. 本期增加金额	18,523,747.26	194,922.09		18,718,669.35
(1) 计提	18,523,747.26	194,922.09		18,718,669.35
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	267,706,449.09	37,184,497.16	1,188,666.86	306,079,613.11
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) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	933,777,616.03	2,450,825.16	62,561.42	936,291,002.61
2. 期初账面价值	952,301,363.29	2,639,995.04	62,561.42	955,003,919.75

(2) 暂时闲置的固定资产情况

☐适用 ☒不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

☐适用 ☒不适用

(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

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

☐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

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	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	49,141,779.41	112,758.31	49,254,537.72
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	382,380.54		382,380.54
(1) 租赁到期	382,380.54		382,380.54
4. 期末余额	48,759,398.87	112,758.31	48,872,157.18
二、累计折旧			
1. 期初余额	6,790,817.63	15,600.37	6,806,418.00
2. 本期增加金额	3,332,086.08	24,746.83	3,356,832.91
(1) 计提	3,332,086.08	24,746.83	3,356,832.91
3. 本期减少金额	146,579.23		146,579.23
(1) 租赁到期	146,579.23		146,579.23
4. 期末余额	9,976,324.48	40,347.20	10,016,671.68
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	38,783,074.39	72,411.11	38,855,485.50
2. 期初账面价值	42,350,961.78	97,157.94	42,448,119.72

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

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	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	93,361.00	93,361.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	93,361.00	93,361.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	43,568.00	43,568.00
2. 本期增加金额	4,668.00	4,668.00
(1) 计提	4,668.00	4,668.00
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	48,236.00	48,236.00
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	45,125.00	45,125.00
2. 期初账面价值	49,793.00	49,793.00

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0%

(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	310,408.29		162,583.45		147,824.84
合计	310,408.29		162,583.45		147,824.84

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	32,521,185.04	8,130,296.27	32,526,286.16	8,131,571.54
计提的各项成本费用等形成的可抵扣暂时性差异	11,724,711.92	2,931,177.98	11,773,919.48	2,943,479.87
租赁负债	37,061,598.12	9,265,399.53	38,190,734.93	9,547,683.75
合计	81,307,495.08	20,326,873.78	82,490,940.57	20,622,735.16

(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
预缴的土地增值税等形成应纳税暂时性差异项目	43,651,251.32	10,912,812.83	43,651,251.31	10,912,812.83
使用权资产	38,855,485.48	9,713,871.38	42,448,119.72	10,612,029.93
合计	82,506,736.80	20,626,684.21	86,099,371.03	21,524,842.76

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	20,177,000.10	149,873.68	20,413,224.06	209,511.08
递延所得税负债	20,177,000.10	449,684.11	20,413,224.06	1,111,618.68

(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	121,682,266.68	121,682,266.68
可抵扣亏损	1,219,321,821.63	1,191,567,652.35
合计	1,341,004,088.31	1,313,249,919.03

(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
2026 年	64,331,817.12	64,331,817.12	
2027 年			
2028 年	7,928,412.82	7,928,412.82	
2029 年	1,069,965,507.06	1,069,965,507.06	
2030 年	49,341,915.35	49,341,915.35	
2031 年	27,754,169.28		
合计	1,219,321,821.63	1,191,567,652.35	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

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	2,259,866.55	2,259,866.55	其他	诉讼冻结及保证金	2,259,866.55	2,259,866.55	其他	诉讼冻结及保证金
存货	176,357,757.03	122,553,894.92	抵押	抵押	176,357,757.03	124,427,957.00	抵押	抵押
固定资产	1,201,484,065.12	933,777,616.03	抵押	抵押	1,201,484,065.12	952,301,363.29	抵押	抵押
投资性房地产	126,750,605.47	74,659,127.36	抵押	抵押	126,750,605.47	76,107,641.80	抵押	抵押
合计	1,506,852,294.17	1,133,250,504.86	/	/	1,506,852,294.17	1,155,096,828.64	/	/

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

□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
应付项目款	25,364,410.69	26,916,385.87
应付采购及服务费	35,047,794.96	42,834,223.26
合计	60,412,205.65	69,750,609.13

(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) 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长沙华中心	1,337,783.19	2,002,055.16
君悦酒店	4,475,624.42	3,470,052.35
合计	5,813,407.61	5,472,107.51

(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
服务费	7,672,742.54	8,070,751.27
合计	7,672,742.54	8,070,751.27

(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

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	14,664,900.56	33,051,479.04	36,341,304.22	11,375,075.38

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
二、离职后福利-设定提存计划	289,560.27	3,862,865.71	3,830,084.44	322,341.54
三、辞退福利	220,296.59	111,073.99	331,370.58	
四、一年内到期的其他福利				
合计	15,174,757.42	37,025,418.74	40,502,759.24	11,697,416.92

(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	14,184,780.02	27,932,681.46	31,113,898.95	11,003,562.53
二、职工福利费		338,011.37	338,011.37	
三、社会保险费	178,870.97	2,330,291.56	2,310,254.99	198,907.54
其中：医疗保险费	171,981.28	2,176,349.90	2,156,879.88	191,451.30
工伤保险费	6,889.69	153,941.66	153,375.11	7,456.24
生育保险费				
四、住房公积金	126.00	1,971,679.00	1,946,023.00	25,782.00
五、工会经费和职工教育经费	301,123.57	478,815.65	633,115.91	146,823.31
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	14,664,900.56	33,051,479.04	36,341,304.22	11,375,075.38

(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	280,785.44	3,721,517.60	3,689,729.76	312,573.28
2、失业保险费	8,774.83	141,348.11	140,354.68	9,768.26
合计	289,560.27	3,862,865.71	3,830,084.44	322,341.54

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	3,455,743.27	5,521,211.23
企业所得税	1,710,408.42	294,877.15
个人所得税	178,160.30	164,138.23
城市维护建设税	1,424,401.25	1,564,765.07
房产税	466,896.64	180,751.09
教育费附加	611,109.65	673,184.91
地方教育费附加	407,397.63	448,789.96
防洪费及水利基金	10,690.24	15,860.01
印花税	4,245.48	5,978.09
合计	8,269,052.88	8,869,555.74

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	30,522,845.81	29,013,563.84
合计	30,522,845.81	29,013,563.84

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

□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
保证金押金	12,486,448.79	12,080,626.72
往来款	6,809,694.98	7,007,533.39
应付代收款	3,946,669.43	3,677,823.57
关联往来款	132,848.88	91,866.13
其他	7,147,183.73	6,155,714.03
合计	30,522,845.81	29,013,563.84

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、一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
一年内到期的长期借款	33,496,580.00	31,186,922.00
一年内到期的租赁负债	6,126,182.64	6,164,548.14
合计	39,622,762.64	37,351,470.14

44、其他流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	37,683.20	37,803.10
合计	37,683.20	37,803.10

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	889,748,518.00	904,187,150.00
保证借款		
信用借款		
小计	889,748,518.00	904,187,150.00
减: 一年内到期的长期借款	33,496,580.00	31,186,922.00
合计	856,251,938.00	873,000,228.00

长期借款分类的说明:

无

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
长期租赁负债	37,061,598.10	38,190,734.93
减：一年内到期的租赁负债	6,126,182.64	6,164,548.14
合计	30,935,415.46	32,026,186.79

48、 长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

长期应付款

☐适用 ☒不适用

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

51、 递延收益

递延收益情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

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）	2,748,974,885.90			2,748,974,885.90
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	2,811,516,410.60			2,811,516,410.60

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

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	411,946,384.45			411,946,384.45
合计	411,946,384.45			411,946,384.45

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	-5,006,058,034.67	-4,900,178,015.47

项目	本期	上年度
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	-5,006,058,034.67	-4,900,178,015.47
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-21,113,491.96	-105,880,019.20
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-5,027,171,526.63	-5,006,058,034.67

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	149,990,730.29	108,735,935.80	145,181,953.01	97,253,892.98
其他业务	356,435.64	370,940.98	3,379,613.02	
合计	150,347,165.93	109,106,876.78	148,561,566.03	97,253,892.98

(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

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
房产税	7,913,520.89	7,667,634.56

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	312,055.63	219,655.09
土地使用税	77,881.53	155,763.06
教育费附加	229,411.79	157,499.30
防洪费及水利基金	59,606.22	59,320.14
印花税	33,724.90	23,779.39
合计	8,626,200.96	8,283,651.54

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
代理费	135,170.00	
营销推广费	1,827,358.07	2,455,313.32
其他费用	1,894,523.46	2,110,288.66
合计	3,857,051.53	4,565,601.98

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
职工薪酬及社会保险	14,829,289.16	13,568,803.64
委托管理费	3,565,372.58	3,899,668.77
摊销折旧费	3,487,856.65	3,560,099.23
行政办公费	2,814,014.77	1,746,016.59
其他费用	2,453,217.25	2,270,402.90
维修维保费	2,431,579.46	3,193,270.34
中介机构费	1,882,099.44	1,492,622.47
董事会费	270,000.00	231,000.00
工会经费及职工教育经费	185,028.72	490,697.29
交通差旅费	80,237.75	44,340.49
业务招待费	25,921.93	25,165.42
合计	32,024,617.71	30,522,087.14

65、研发费用

□适用 √不适用

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	14,711,724.16	28,337,558.95
租赁负债的利息支出	663,000.92	694,349.02
减：利息收入	297,695.52	1,198,419.21
汇兑损益	-23,639.09	
其他费用	277,501.71	1,573,674.07
合计	15,330,892.18	29,407,162.83

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
政府补助	305,249.36	81,500.00
代扣个人所得税手续费	24,589.56	1,255.29
税收优惠	19,500.00	54,357.16
其他	33,050.58	146.98
合计	382,389.50	137,259.43

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
保本型结构性存款利息收益		1,730,875.00
合计		1,730,875.00

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

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
应收账款坏账损失	5,101.13	996.90
合计	5,101.13	996.90

72、资产减值损失

□适用 √不适用

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
处置未划分为持有待售的使用权资产而产生的处置利得或损失	177,403.14	
合计	177,403.14	

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√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
违约金及诉讼赔偿款	33,238.36	654,761.98	33,238.36
其他	1,001.36	207.87	1,001.36
合计	34,239.72	654,969.85	34,239.72

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
罚款支出	12,517.97		12,517.97
赔偿支出	6,528.99		6,528.99
其他	11,788.67		11,788.67
合计	30,835.63		30,835.63

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	3,685,613.76	2,797,529.76
递延所得税费用	-602,297.17	737,637.64
合计	3,083,316.59	3,535,167.40

(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	-18,030,175.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	-4,507,543.84
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	550,117.66
非应税收入的影响	
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	7,040,742.77
所得税费用	3,083,316.59

其他说明：

☐适用 ☒不适用

77、其他综合收益

☐适用 ☒不适用

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
投标保证金	1,321,365.23	100,000.00
代收款	9,302,305.46	8,998,763.63
其他	675,118.58	5,761,259.33
合计	11,298,789.27	14,860,022.96

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
投标保证金	838,570.65	180,000.00
应付代收	9,379,578.13	5,894,727.23
其他	13,663,412.00	16,726,280.56
合计	23,881,560.78	22,801,007.79

(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

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

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
保本型结构性存款		1,300,000,000.00
合计		1,300,000,000.00

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
保本型结构性存款		1,300,000,000.00
合计		1,300,000,000.00

(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
其他		40,821,917.81
合计		40,821,917.81

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
融资费用		62,258,380.73
租赁所支付的现金	1,502,633.64	5,751,739.56
合计	1,502,633.64	68,010,120.29

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	904,187,150.00		14,711,724.16	29,150,356.16		889,748,518.00
租赁负债	38,190,734.93		663,000.92	1,378,933.29	413,204.46	37,061,598.10
合计	942,377,884.93		15,374,725.08	30,529,289.45	413,204.46	926,810,116.10

(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	-21,113,491.96	-22,481,896.66
加：资产减值准备		
信用减值损失	-5,101.13	-996.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,718,669.35	14,417,101.17
投资性房地产折旧	3,756,101.22	2,965,295.58
使用权资产摊销	3,356,832.91	3,361,111.77
无形资产摊销	4,668.00	4,668.00
长期待摊费用摊销	162,583.45	128,892.51
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）	-177,403.14	
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	15,374,725.08	29,031,907.97
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,730,875.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	59,637.40	-10,584,886.62

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-661,934.57	11,322,524.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,555,379.71	-540,510.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,465,583.31	-29,159,590.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,851,058.79	-9,048,811.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,714,024.22	-12,316,066.21
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	126,778,235.05	445,886,175.17
减：现金的期初余额	150,723,700.63	193,637,174.05
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	-23,945,465.58	252,249,001.12

(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	126,778,235.05	150,723,700.63
其中：库存现金	83,414.00	90,000.00
可随时用于支付的银行存款	126,602,547.85	150,323,492.40
可随时用于支付的其他货币资金	92,273.20	310,208.23
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	126,778,235.05	150,723,700.63
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) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

☐适用 ☒不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

☐适用 ☒不适用

82、租赁

(1) 作为承租人

☒适用 ☐不适用

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注七、25、47

②计入本年损益情况

单位：元 币种：人民币

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	663,000.92
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	399,886.01

③与租赁相关的现金流量流出情况

单位：元 币种：人民币

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	1,502,633.64
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	399,886.01
合计		1,902,519.65

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

单位：元 币种：人民币

出租方名称	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	156,583.24	362,730.72
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	243,302.77	
合计	399,886.01	362,730.72

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1,902,519.65(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
租赁收入	9,146,953.30	
合计	9,146,953.30	

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

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

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

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

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	
华远新航	北京	10,000.00	北京	酒店管理及商业管理	100.00		设立
华远好天地	北京	5,000.00	北京	物业管理	100.00		同一控制下合并

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	
长沙橘韵	长沙	28,500.00	长沙	酒店及房地产租售		100.00	设立
华远住房租赁	北京	2,000.00	北京	住房租赁		100.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

☐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

(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

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

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
与资产相关		
与收益相关	305,249.36	81,500.00
合计	305,249.36	81,500.00

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

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。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，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。
本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等相关金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。
本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本公司客户通常具有良好的信用记录，信用风险较小，本公司尚未发生过大额应收账款逾期的情况。
应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

（二）流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。本公司定期检查当前和预期的资金流动性需求，以及是否符合借款合同的规定，以确保公司维持充裕的现金储备，同时获得主要金融机构承诺提供足够的备用资金，以满足长短期的流动资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款		60,412,205.65				60,412,205.65	60,412,205.65
其他应付款		30,522,845.81				30,522,845.81	30,522,845.81
长期借款		62,156,491.64	70,594,373.07	247,587,784.08	725,142,410.93	1,105,481,059.72	889,748,518.00
租赁负债		7,269,931.08	6,696,437.18	15,848,559.23	16,183,958.41	45,998,885.90	37,061,598.10
合计		160,361,474.18	77,290,810.25	263,436,343.31	741,326,369.34	1,242,414,997.08	1,017,745,167.56

项目	上年年末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款		69,750,609.13				69,750,609.13	69,750,609.13
其他应付款		29,013,563.84				29,013,563.84	29,013,563.84
长期借款		60,422,020.79	66,180,558.88	240,267,237.75	769,237,629.23	1,136,107,446.65	904,187,150.00
租赁负债		7,432,639.08	8,325,227.30	16,020,405.11	16,183,958.41	47,962,229.90	38,190,734.93
合计		166,618,832.84	74,505,786.18	256,287,642.86	785,421,587.64	1,282,833,849.52	1,041,142,057.90

注：上述列表中的长期借款、应付债券、租赁负债均包括重分类至一年内到期的非流动负债的金额。

（三）市场风险

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

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于长期借款。
于 2026 年 6 月 30 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 0.08 亿元（2025 年 12 月 31 日：0.08 亿元）。

（2）汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。2026 年 6 月 30 日，本公司未持有外币金融资产和外币金融负债，汇率波动风险对于期末资产负债影响较小。

（3）其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。
本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

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

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

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

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

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 (%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	47.60	47.60

本企业的母公司情况的说明
无

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 本企业的子公司情况

☒适用 ☐不适用

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

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

☐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

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
北京华控技术有限责任公司	母公司的控股子公司
北京华远典当有限公司	母公司的控股子公司
北京金泽通宝典当行有限公司	母公司的控股子公司
北京市华远铂园住房租赁有限公司	母公司的控股子公司
北京新润致远房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
北京月坛雅集文化发展有限公司	母公司的控股子公司
华远金科（北京）经营管理有限公司	母公司的控股子公司
长沙航开房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
华远电气股份有限公司	母公司的控股子公司
长沙航立实业有限公司	母公司的控股子公司
北京贯通资源投资有限公司	母公司的控股子公司
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
北京更欣汇商业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京恒通信托投资有限责任公司	母公司的全资子公司
北京华方投资有限公司	母公司的全资子公司
北京华方文化发展有限公司	母公司的全资子公司
北京华远三农科技产业有限公司	母公司的全资子公司
北京嘉华利远商业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京市华远置业有限公司	母公司的全资子公司
北京新都致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州高雅房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京自动化控制设备厂有限责任公司	母公司的全资子公司
北京华远大数科技有限公司	母公司的全资子公司
华远京西恒景（北京）经营管理有限公司	母公司的全资子公司
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	母公司的全资子公司

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	上期发生额
北京市华远置业有限公司	接受劳务	1,021,132.08	
北京市华远集团有限公司	担保费	104,666.67	1,280,040.01
北京华远三农科技产业有限公司	采购商品	81,281.00	156,520.79
长沙航开房地产开发有限公司	采购商品	48,047.49	
北京更欣汇商业管理有限公司	接受劳务	28,962.73	23,236.08
北京新润致远房地产开发有限公司	采购商品	23,336.88	102,465.38
北京月坛雅集文化发展有限公司	采购商品	4,366.00	
北京华远大数科技有限公司	接受劳务		291,269.05

出售商品/提供劳务情况表

√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	上期发生额
北京新润致远房地产开发有限公司	提供劳务	7,036,194.73	9,042,250.02
北京市华远集团有限公司	提供劳务	5,602,351.23	5,985,925.23
北京更欣汇商业管理有限公司	提供劳务	5,132,139.08	4,750,225.56
华远金科（北京）经营管理有限公司	提供劳务	3,735,364.10	6,741,233.29
北京自动化控制设备厂有限责任公司	提供劳务	1,147,216.70	
长沙航开房地产开发有限公司	提供劳务	656,976.52	680,837.15
北京市华远置业有限公司	提供劳务	477,166.51	531,446.23
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	提供劳务	471,593.14	664,473.00
北京华控技术有限责任公司	提供劳务	302,207.64	149,421.05
北京华方文化发展有限公司	提供劳务	294,076.98	64,329.13
北京新都致远房地产开发有限公司	提供劳务	257,547.17	285,849.06
北京市华远铂园住房租赁有限公司	提供劳务	185,054.53	
北京华方投资有限公司	提供劳务	167,710.01	635,220.60
北京金泽通宝典当行有限公司	提供劳务	44,460.19	48,272.96
北京华远典当有限公司	提供劳务	14,659.61	11,361.62
北京恒通信托投资有限责任公司	提供劳务	19,083.00	19,520.61
北京嘉华利远商业管理有限公司	提供劳务	-23,880.29	322,903.06
北京月坛雅集文化发展有限公司	提供劳务		974,473.30
北京华远三农科技产业有限公司	提供劳务		16,123.36
北京华远云智能技术有限公司	提供劳务		15,358.66
北京华远资产管理有限公司	提供劳务		8,070.89

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
北京嘉华利远商业管理有限公司	房屋建筑物	2,639,922.84	2,639,922.84
广州高雅房地产开发有限公司	房屋建筑物	3,663.00	

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京市华远集团有限公司	房屋建筑物	156,583.24					362,730.72				
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	房屋建筑物	243,302.77									
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	房屋建筑物			27,413.64	2,340.29						
华远金科（北京）经营管理有限公司	房屋建筑物				594,774.48				5,017,339.56	583,055.35	41,010,115.69

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-对子公司担保

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
长沙橘韵	10,320.00	2023/6/30	2038/6/30	否
长沙橘韵	75,294.85	2025/8/14	2040/6/21	否

本公司作为担保方-对其他关联方担保

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
长沙航立	6,423.45	2020/2/20	2030/2/20	否
长沙隆宏致远	5,312.50	2021/10/8	2027/3/13	否
长沙隆宏致远	3,187.50	2022/7/26	2027/3/13	否

注：北京市华远集团有限公司为上述担保事项提供反担保，金额 14,923.45 万元。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
长沙橘韵、华远集团	3,360.00	2024/3/5	2034/2/17	否

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

(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	85.25	167.09

(8) 其他关联交易

√适用 □不适用

收取的重组对价利息收入

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
北京市华远集团有限公司	利息收入		1,444,116.18

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					
	北京更欣汇商业管理有限公司	6,424,058.25	34,055.37	5,762,384.42	34,055.37
	北京新润致远房地产开发有限公司	5,089,337.40		7,071,057.51	
	北京市华远集团有限公司	3,007,956.09		2,968,733.90	
	华远金科（北京）经营管理有限公司	2,068,905.47		2,157,300.03	
	北京自动化控制设备厂有限责任公司	1,216,049.70			
	长沙航开房地产开发有限公司	1,161,602.22		989,981.92	159.12
	北京市华远置业有限公司	253,287.00		255,024.00	
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	236,431.41		404,368.48	
	北京新都致远房地产开发有限公司	136,500.00		151,500.00	
	北京华控技术有限责任公司	54,907.73		56,885.31	
	北京金泽通宝典当行有限公司	15,000.00		15,000.00	
	长沙航立实业有限公司	8,000.00			
	北京华方投资有限公司	5,000.00			
	北京嘉华利远商业管理有限公司			141,253.40	
预付款项					
	北京新润致远房地产开发有限公司			278,706.02	
	北京市华远集团有限公司			16,800.00	
	长沙航开房地产开发有限公司			2,151.28	
	北京更欣汇商业管理有限公司	487.97			
其他应收款					
	长沙航开房地产开发有限公司	2,723,178.09	272,317.81	2,723,178.09	272,317.81
	华远金科（北京）经营管理有限公司	1,386,892.62		1,386,892.62	
	北京市华远置业有限公司	300,000.00		300,000.00	
	北京新润致远房地产开发有限公司	250,000.00	25,000.00	250,000.00	25,000.00
	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	105,000.00			
	北京更欣汇商业管理有限公司	112,282.95	11,228.30	112,282.95	11,228.30

(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			
	北京市华远集团有限公司	150,223.24	
	北京华远三农科技产业有限公司	78,502.00	80,637.00
	长沙航开房地产开发有限公司	64,884.96	105,956.97
	北京新润致远房地产开发有限公司	49,693.91	
	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	40,550.46	243,302.75
	北京华远大数科技有限公司	28,822.70	211,251.51
	北京新都致远房地产开发有限公司		154,037.88
	北京华方餐饮管理有限公司		42,450.00
	华远金科（北京）经营管理有限公司		27,000.00
	北京贯通经贸集团有限责任公司		8,113.40
其他应付款			
	北京市华远集团有限公司	104,666.67	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	北京市华远铂园住房租赁有限公司	40,000.00	
	华远电气股份有限公司	27,240.00	27,240.00
	北京华控技术有限责任公司	7,126.40	7,126.40
	北京华远典当有限公司	5,000.00	10,208.26
	长沙航开房地产开发有限公司	942.21	3,310.61
	北京华远大数科技有限公司		43,980.86
预收款项			
	广州高雅房地产开发有限公司		3,992.67
	北京嘉华利远商业管理有限公司	461,986.50	461,986.50
合同负债			
	北京华远大数科技有限公司	723,898.33	723,898.33
	北京市华远集团有限公司	832,680.28	412,192.63
	长沙航开房地产开发有限公司	205,266.22	205,266.22
	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	104,335.18	104,335.18
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	84,128.83	84,128.83
	北京华方投资有限公司	40,354.41	40,354.41
	北京华远资产管理有限公司	31,235.07	31,235.07
	北京恒通信托投资有限责任公司	26,216.92	
	北京新润致远房地产开发有限公司		17,450.00
	华远京西恒景（北京）经营管理有限公司	13,436.73	13,436.73
	北京华远典当有限公司		1,769.38
	北京华控技术有限责任公司	26,886.78	
	北京金泽通宝典当行有限公司	29,817.17	
	北京贯通资源投资有限公司	16,966.86	

(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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押资产情况

抵押权人	借款期限		抵押借款余额（万元）	抵押物类别	抵押物使用人	抵押物
	起始日	到期日				
中国银行股份有限公司开福支行	2025/08/14	2040/06/21	75,294.85	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2023/06/30	2038/06/30	10,320.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心部分房产抵押
浙商银行股份有限公司长沙分行	2024/03/05	2034/02/17	3,360.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心部分房产抵押
合计			88,974.85			

(2) 质押资产情况

质押物名称	质押权人名称	借款余额（万元）	备注
长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入	恒丰银行股份有限公司长沙分行	10,320.00	注

注：本公司与恒丰银行股份有限公司长沙分行（质押权人）签订质押担保合同，本公司以其合法拥有的长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入作为质押担保物，就长沙橘韵与恒丰银行签订的合同号为 2023 年恒银长借字第 00046 号固定资产借款合同项下债务之及时足额履行向恒丰银行提供质押担保。质押权人以质押物最终处分实现时的全部价值享有优先受偿权。

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

1、未决诉讼

公司已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。截至 2026 年 6 月 30 日，上述事项本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 10,383,718.63 元，本公司作为原告涉及的诉讼标的额为 2,591,144.87 元。

2、其他

本公司子公司长沙橘韵于 2025 年 12 月 29 日收到湖南省长沙市中级人民法院出具的民事判决书【（2025）湘 01 民终 7620 号】，该判决书就华远华中心三四期地下停车场 520 个车位的经营权及经营收益权相关事项作出明确裁判，判令北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司应于判

决生效后十日内，向长沙橘韵交还上述 520 个停车位的经营权及经营收益权，并支付 2018 年至 2022 年 7 月期间的停车场经营收益 8,151,046.35 元，公司在收到法院生效判决时予以确认收入 7,762,901.30 元。目前公司正按照法律法规有序推进该笔款项的回收及相关税务工作。2026 年已收回款项 448,608.37 元，截止本报告披露日，法院判决经营收益尚余 7,702,437.98 元未收回。

(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

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

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

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

(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

无

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

(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

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	107,143,882.04	53,944,602.04
合计	107,143,882.04	53,944,602.04

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

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐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

(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

(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

(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)	104,693,021.76	51,493,741.76
1 年以内	104,693,021.76	51,493,741.76
1 至 2 年	2,723,178.09	2,723,178.09
合计	107,416,199.85	54,216,919.85

(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
往来款	107,347,152.85	54,150,752.85
其他	69,047.00	66,167.00
合计	107,416,199.85	54,216,919.85

(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)	
2026年1月1日余额	272,317.81			272,317.81
2026年1月1日余额在本期	272,317.81			272,317.81
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2026年6月30日余额	272,317.81			272,317.81

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	
账龄组合	272,317.81					272,317.81
合计	272,317.81					272,317.81

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(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
北京华远新航酒店管理有限公司	59,141,259.04	55.06	往来款	1年以内	
北京华远好天地智慧物业服务有 限公司	43,620,000.00	40.61	往来款	1年以内	
长沙航开房地产开发有限公司	2,723,178.09	2.54	往来款	1-2年	272,317.81
华远金科（北京）经营管理有限 公司	1,386,892.62	1.29	押金	1年以内	
北京市华远置业有限公司	300,000.00	0.28	往来款	1年以内	
合计	107,171,329.75	99.77	/	/	272,317.81

(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	118,770,932.65		118,770,932.65	118,770,932.65		118,770,932.65
对联营、合营企业投资						
合计	118,770,932.65		118,770,932.65	118,770,932.65		118,770,932.65

(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		
北京华远新航酒店管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
北京华远好天地智慧物业服务股份有限公司	18,770,932.65						18,770,932.65	
合计	118,770,932.65						118,770,932.65	

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3) 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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				
其他业务			3,341,230.00	
合计			3,341,230.00	

(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

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
保本型结构性存款利息收益		1,730,875.00
合计		1,730,875.00

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	177,403.14	七、73
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	14,011.18	七、67
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		

项目	金额	说明
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	3,404.09	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	343,788.76	七、67
减：所得税影响额	45,675.08	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	492,932.09	

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	-3.82	-0.01	-0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.91	-0.01	-0.01

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

法定代表人：祝林

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 27 日

修订信息

☐适用 ☒不适用