

# 新华联文化旅游发展股份有限公司

## 2024 年年度报告



2025 年 4 月 29 日

# 2024 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，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。

公司负责人马晨山、主管会计工作负责人王赓宇及会计机构负责人（会计主管人员）赵斌声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第三节管理层讨论与分析“公司未来发展的展望”中可能面临的风险及对策部分的内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

# 目 录

第一节 重要提示、目录和释义 .....2

第二节 公司简介和主要财务指标.....6

第三节 管理层讨论与分析 .....10

第四节 公司治理 .....28

第五节 环境和社会责任 .....48

第六节 重要事项 .....50

第七节 股份变动及股东情况.....64

第八节 优先股相关情况 .....72

第九节 债券相关情况.....72

第十节 财务报告 .....73

## 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
上市公司、公司、本公司、新华联	指	新华联文化旅游发展股份有限公司
新华联置地	指	北京新华联置地有限公司
长沙铜官窑	指	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司
新丝路文旅	指	新丝路文旅有限公司
盈新科技	指	湖南天象盈新科技发展有限公司
新华联控股	指	新华联控股有限公司
悦豪物业	指	北京悦豪物业管理有限公司
湖南海外	指	湖南海外旅游有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期、本报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	新华联	股票代码	000620
变更前的股票简称（如有）	*ST 新联		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	新华联文化旅游发展股份有限公司		
公司的中文简称	新华联		
公司的外文名称（如有）	MACROLINK CULTURAL TAINMENT DEVELOPMENT CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	Macrolink Culturaltainment		
公司的法定代表人	马晨山		
注册地址	北京市通州区外郎营村北 2 号院 2 号楼 8 层 101		
注册地址的邮政编码	101116		
公司注册地址历史变更情况	公司上市时，注册地址为黑龙江省牡丹江市东三条路 98 号；2011 年 6 月，公司注册地址变更为北京市通州区潞城镇人民政府北楼 209 室；2019 年 2 月，注册地址变更为北京市通州区外郎营村北 2 号院 2 号楼 8 层 101。		
办公地址	北京市朝阳区光华路乙 10 号院 1 号楼众秀大厦 19 层		
办公地址的邮政编码	100020		
公司网址	<a href="http://www.xhlwl.com.cn">http://www.xhlwl.com.cn</a>		
电子信箱	xin000620@126.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	鲁炳波	彭麟茜
联系地址	北京市朝阳区光华路乙 10 号院 1 号楼众秀大厦 19 层	北京市朝阳区光华路乙 10 号院 1 号楼众秀大厦 19 层
电话	010-65055910	010-65055910
传真	010-65055910	010-65055910
电子信箱	xin000620@126.com	xin000620@126.com

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 <a href="http://www.szse.cn">http://www.szse.cn</a>
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	91110000130232395L
----------	--------------------

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993 年 6 月 25 日，营业范围：石油、有机、无机化工产品 及中间体，各种添加剂，橡胶和橡塑产品，石化机械设 备制造。2000 年 3 月 3 日，经营范围变更为：制造石油化 工橡胶产品、计算机软件开发、系统集成、网络工程。 2011 年 6 月 9 日，经营范围变更为：房地产开发，销售自 行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电； 投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技 术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包；组织 文化艺术交流活动（不含演出）。2016 年 8 月 12 日，经营 范围变更为：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术 交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管 理；企业管理；承办展览展示；房地产开发；销售自行开 发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资 管理；物业管理；出租办公用房、出租商业用房；技术开 发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市时，控股股东为牡丹江石油化学工业集团公司。 2000 年，控股股东变更为西安圣方科技股份有限公司。 2006 年，控股股东变更为首钢控股有限责任公司。2009 年，控股股东变更为新华联控股有限公司。2024 年控股股 东变更为湖南天象盈新科技发展有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号万通大厦 A 座 24 层
签字会计师姓名	谭寿成、陆海洋

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐适用 ☒不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐适用 ☒不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	3,043,206,014.08	3,875,157,771.86	-21.47%	5,253,081,386.31
归属于上市公司股东 的净利润（元）	-533,142,258.96	351,901,343.51	-251.50%	-3,416,210,554.31
归属于上市公司股东 的扣除非经常性损益 的净利润（元）	-705,550,527.40	-2,991,750,915.50	76.42%	-3,075,088,697.79
经营活动产生的现金 流量净额（元）	-236,280,482.49	572,862,970.94	-141.25%	665,683,388.66
基本每股收益（元/ 股）	-0.09	0.19	-147.37%	-1.80
稀释每股收益（元/ 股）	-0.09	0.19	-147.37%	-1.80

加权平均净资产收益率	-10.39%	不适用	不适用	-357.39%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	12,207,434,811.89	14,778,193,172.84	-17.40%	39,315,305,079.29
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,887,127,060.87	5,377,364,355.37	-9.12%	-742,017,916.61

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

☐是 ☒否

公司最近一个会计年度经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☒是 ☐否

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	3,043,206,014.08	3,875,157,771.86	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等
营业收入扣除金额（元）	2,015,999.09	13,034,201.48	主要为出租开发产品确认的收入
营业收入扣除后金额（元）	3,041,190,014.99	3,862,123,570.38	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	805,462,915.49	769,748,354.95	688,867,399.43	779,127,344.21
归属于上市公司股东的净利润	20,685,648.35	27,823,065.18	34,995,441.76	-616,646,414.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,091,639.21	12,526,194.27	14,366,969.87	-747,535,330.75
经营活动产生的现金流量净额	-252,534,621.30	13,000,524.57	-53,385,869.52	56,639,483.76

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异



☐是 ☒否

九、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	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）	-223,137,712.57	372,388,793.35	-159,533,364.28	
计入当期损益的政府补助（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）	47,243,024.81	85,881,587.96	23,017,349.52	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	22,293,652.26			
债务重组损益	344,429,539.85	3,764,999,830.48		
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			-1,504,095.61	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-78,570,297.05	-702,340,748.41	-265,825,997.35	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	229,039.53	714,343.15	24,298,924.05	
减：所得税影响额	40,940,930.90	191,891,334.04	-42,550,646.83	
少数股东权益影响额（税后）	-100,861,952.51	-13,899,786.52	4,125,319.68	
合计	172,408,268.44	3,343,652,259.01	-341,121,856.52	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《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的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司为一家集文旅景区开发运营、酒店管理、旅行社、房地产开发、建筑施工、物业服务、规划设计等多产业布局、具备多业态综合开发能力的上市公司。近年来，公司重点推进文旅主业发展，精做旅游生态圈，旗下文旅业态涵盖大型景区、博物馆、文化演艺、娱乐体验、高端酒店、民宿客栈、旅行社、文旅设计院等，公司将持续高质量发展文化旅游业务。

2024 年，文旅行业成为拉动内需、促进就业、活跃市场、提振信心的新亮点。文化自信更加坚定，中华优秀传统文化“两创”焕发新活力。从市场总体情况看，整体呈现稳中有进的复苏和发展态势；从文旅新业态发展情况看，数字文旅、低空文旅、康养旅游、博物馆旅游及“文旅+”新产业蕴含广阔发展潜能，不断赋能我国文旅产业高质量发展。

房地产方面，2024 年以来，中共中央政治局会议强调“促进房地产市场止跌回稳”“稳住楼市”，政策方向更加积极，例如放宽限购限贷、降低首付比例、下调房贷利率等，极大增强了市场信心。无论是在需求端、供给端还是去库存方面，政府均出台了多项“稳地产”政策。2024 年全年，全国新建商品房销售面积、销售额同比分别下降 12.9%、17.1%，房地产市场仍处在调整转型过程中。

报告期内，公司围绕景区运营优化开展多维升级。在营销推广方面，强化节庆活动策划与主题场景营造，结合传统文化元素打造特色演艺项目，构建线上线下联动的游客导流机制；在业态升级领域，持续优化商业项目布局，完成重点区域商户结构调整与品牌焕新；同时加速推进数字化管理系统建设，通过智能服务平台提升运营响应效率。同时细化营销策略管理，深度下沉项目督导，严格做好项目交付和验收。报告期内，公司实现营业收入 30.43 亿元，比上年同期减少 21.47%；归属于母公司所有者净利润-5.33 亿元，同比减少 251.50%。

### 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

#### （一）报告期内公司所处行业情况

2024 年，面对多重挑战，党中央、国务院加力实施存量政策，适时优化宏观调控，积极有效应对，推动经济明显回升，社会信心有效提振，既促进了 2024 年全年目标实现，也为 2025 年的发展奠定了良好基础。

文化旅游业：2024 年，旅游经济维持“供需两旺、积极乐观”预期。新兴市场主体加速涌入，旅游发展开始进入由“供给迎合需求”到“供给创造需求”的新阶段。政府涉旅财政政策更加积极，政策重点从需求侧为主的逆周期调节转向兼顾需求侧和供给侧的跨周期调控。我国文旅行业迎来了蓬勃发展的新阶段，文化与旅游部公布的数据显示，根据国内旅游抽样调查统计结果，2024 年，国内出游人次 56.15 亿，比上年同期增加 7.24 亿，同比增长 14.8%，国内游客出游总花费 5.75 万亿元，比上年增加 0.84 万亿元，同比增长 17.1%。

房地产业：2024 年，房地产政策支持力度不断加大，市场经历了从深度调整到逐步企稳的过程。9 月 26 日，中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了本轮下行周期以来最强的稳地产信号。随后，“四个取消、四个降低、两个增加”以及收储存量商品房、盘活存量闲置土地等多项政策的出台和落实，有效提振了市场信心。四季度以来，市场成交显著回暖，全年商品房销售额降幅呈现逐月收窄态势，市场逐步走向稳定。代建行业发展进入结构性调整，新签约规模保持增长，但伴随行业竞争加剧，服务费率呈下行趋势。

#### （二）公司文化旅游板块经营情况

##### 1、巩固节庆活动体系，打造演艺品牌

作为公司核心文旅项目，铜官窑古镇国风乐园贯彻“国风文化赋能旅游体验”的运营理念，围绕“国风乐园”定位打造四季主题节庆体系，打造并成功推出“铜官庙会过大年暨自贡国潮灯会”“端午仲夏汉唐节”“富桂千灯节”等多个大型节庆活动，形成全年文化消费场景。景区节庆活动策划注重创意构思和公关策略，推出新颖话题和曝光度高的活动，如第五

届国风焰火节 30 米石渚塔冷焰火瀑布，第三届端午仲夏汉唐节天工开物非遗市集，国庆富桂千灯游园节非遗板凳龙、无人机演出等，收获游客广泛好评。春节假期接待游客近 13 万人次，五一假期累计接待量超 8.2 万人次，端午假期入园人次及收入同比分别增长 72% 和 93%，国庆假期接待游客近 17 万人次，连续位列长沙景区热力榜前五。针对冬日运营淡季，公司精心策划了冬日火舞节，通过引入飞天火壶、炭花舞等高流量的非遗演艺，为淡季运营注入了新的活力。景区结合当地历史文化、自然风光，定位高文化艺术价值与强互动体验性，通过历史文化沉浸演出、民俗风情秀等形式，全面展示景区魅力，打造“铜官华章”演艺品牌。全年共演出逾 7000 场，同比增长 58.31%。最受欢迎节目包括《花火铜官》《黑石远渡》《无梦到铜官》等。演艺品牌已成为景区文化名片，为游客带来视听盛宴，传递地域文化与情感，推动景区可持续发展。

## 2、服务品质

铜官窑古镇国风乐园全力配合政府及文旅部门，积极参与湖南省长沙铜官窑文化旅游度假区（以下简称“度假区”）创建。报告期内，度假区成功被确认为国家级旅游度假区。作为度假区核心景点，铜官窑古镇国风乐园持续提升国风氛围与特色服务，优化游客体验；制定多项服务标准，包括《服务标准体系》《研学接待标准》等，提升景区服务质量。以问题为导向，完善客诉处理机制，确保游客满意。契合市场需求，自主开发陶艺、刺绣等研学特色课程，受到市场好评。全力保障现场运营，提升场馆品质，加强员工培训及突发情况处理能力，确保入园效率与安全。短时间内完成博物馆运营承接及灾后自救，优化核心场馆运营流程，提升游客体验。积极配合完成湖湘名人馆灾后提质整改，确保整改目标按时完成。全年完成大景区绿地养护、古树专项养护及病虫害防治，提升景观质量。实施园艺提升，改造节点景观，打造主题花境，优化游玩动线遮荫。室内绿植优化布局，提升空气质量。新增多处美陈景观，定期维护美陈设施。持续监测水质，应对突发气候事件；引进滴灌设施，优化浇灌流程，推广环保农药。通过一系列措施，景区服务质量、景观环境与运营效率显著提升，为游客提供更加优质的旅游体验。

## 3、强化品牌输出，持续电商赋能

公司重视品牌影响力构建，与央媒及主流媒体合作，全年获得大量正面曝光。活动节点邀请达人发布优质内容，官方话题曝光超亿次，为景区引流。品牌联动方面，与芒果 TV 等三方资源整合，进行事件营销，获高曝光度。同时，与雪碧、荣耀手机等多品牌合作，落地音乐大赛、华服节等活动，丰富景区文化内涵，提升品牌影响力。这些举措共同推动了景区的知名度和美誉度提升。

景区通过美团、携程等平台开展常态化直播，并积极参与平台大型营销活动，多场活动实现销量与口碑同步提升。借助与携程的专项合作及异地广告位资源，扩大品牌曝光度。通过发布酒店旅拍攻略，持续维护平台问答互动。延长官方账号直播时长，带动住宿产品销量增长。自主对接达人探店业务，显著增加关联短视频发布频次。通过多渠道增加曝光和流量，有效拉动客流。

## 4、旅行社业务回暖上扬

公司旗下湖南海外旅行社抓住入境政策利好，紧跟市场变化，把握入境游不断升温的契机，成立入境游中心，业务同比翻番。旗下张家界公司接待香港、马来西亚入境团超 200 个。瞄准供给侧改革，注重细节和游客体验，聚焦针对性服务、个性化服务、专业化服务，将“精致旅行”理念植入传统吃住行游购娱，“精致旅行，首选湖南海外旅游”深入人心。持续大客户开发，成功拓展麻辣王子拓展团、四川国台酒普吉团、泉州美业千人泰国团等项目，专业能力和优质服务获客户高度好评。执行政府、企业、学术会议百余场，其中百万级会议 13 场，得到主办方的高度认可。中标并签约湖南卫视《花儿与少年》《中餐厅》等媒体服务项目 14 个，媒体业务创利再上台阶。同时，湖南海外调整海外扩张思路，推出“海外玩家”品牌，扩张模式由传统直营改为授权加盟，提高运营管理效率，实现了品牌快速扩张。

## （三）房地产业务稳定开展

在房地产营销方面，公司响应中央稳地产的政策升级方针，除了强化销售价格、线上营销等政策的运用，更加积极地对项目加大存量消化力度，快速增加优质的新增货量进行补充。围绕整体房地产市场的转变，公司制定了新的营销激励方案、招商运行方案等措施刺激团队的积极性，实现业绩突破。在项目建设方面，公司落实责任，科学规划，细化节点，周密安排，有序推进工程开复工和竣工交付。报告期内，公司实现签约销售面积 5.60 万平方米，销售金额 5.74 亿元，结算面积 21.02 万平方米，结算金额 18.38 亿元；实现开复工面积 60 万平方米，竣工面积 43 万平方米。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
长沙市新雅中学（暂定名）/湖南省长沙市	9.39	6.85	6.85
新华联香水湾/海南省陵水县	18.45	18.63	2.95
新华联锦绣山庄国际度假区/韩国济州岛	86.7	22.7	22.7
新华联国际旅游城/青海省西宁市	92.85	104.19	26.5
新华联南洋国际度假中心/马来西亚	4.73	19.16	8.55
株洲长基项目/湖南省株洲市	6.74	7.08	7.08
总计	218.86	178.61	74.63

注：新华联锦绣山庄国际度假区计划后续不再开发；株洲长基项目资产拟被处置。

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
青海西宁	新华联国际旅游城	西宁湟中县多巴镇	住宅、商业、学校	100.00%	2013 年 08 月 30 日	在建	67.71%	928,599.68	1,041,990.79	231,679.77	705,489.46	470,000	398,861.25
海南陵水	新华联香水湾	香水湾开发区 A 区	住宅、商业、酒店	100.00%	2015 年 12 月 15 日	在建	45.39%	184,519.86	147,910.54	74,899.28	84,572.76	260,000	164,411.18
湖南长沙	新华联铜官窑国际文化旅游度假区	长沙望城区	文旅（古镇、商业、酒店、博物馆、剧院等）	100.00%	2014 年 09 月 01 日	在建	86.73%	1,140,339.04	732,647.60	12,552.34	780,516.24	894,051.01	668,227.39
湖南长沙	新华联梦想城	长沙望城区	住宅、商业	80.00%	2015 年 12 月 01 日	完工	100.00%	234,907.68	475,738.50	93,928.28	577,777.00	260,000	262,227.08

主要项目销售情况

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目 业态	权益比例	计容建筑面 积（m²）	可售面积 （m²）	累计预售（销 售）面积 （m²）	本期预售（销 售）面积 （m²）	本期预售 （销售）金 额（万元）	累计结算面积 （m²）	本期结算面 积（m²）	本期结算金 额（万元）
湖南	望城新华 联梦想城	长沙	住宅	80.00%	475,738.50	399,463.63	364,594.91	25,947.03	20,532.72	360,934.93	23,152.01	16,768.62
湖南	望城新华 联梦想城	长沙	商业	80.00%		52,095.17	34,168.99	1,125.40	1,678.81	32,991.28	677.20	1,184.92
湖南	长沙铜官 窑	长沙	文旅	100.00%	732,647.60	240,572.46	126,744.70	-258.93	-1,357.82	89,135.49	10,727.23	9,973.87
青海	西宁国际 旅游城	西宁	住宅	100.00%	1,041,990.79	509,633.78	421,983.86	19,319.69	12,399.66	359,098.43	170,193.63	132,654.11
青海	西宁国际 旅游城	西宁	商业	100.00%		48,946.92	14,366.44	2,616.96	4,356.08	11,168.83	2,470.68	4,540.72
马来 西亚	新华联南 洋度假中 心	柔佛美迪 尼经济特 区	住宅	100.00%	191,615.50	72,544.44	45,900.10	4,312.29	6,137.36	41,390.34	1,916.02	2,640.38
马来 西亚	新华联南 洋度假中 心	柔佛美迪 尼经济特 区	商业	100.00%		4,533.25	2,869.20	-112.96	-327.16	2,677.19	-	0
澳大 利亚	悉尼歌剧 院壹号项 目	悉尼	住宅	80.00%	26,345.00	9,823.00	9,822.70	70.00	1,190.11	9,825.70	73.00	1,069.98
澳大 利亚	悉尼歌剧 院壹号项 目	悉尼	商业	80.00%		980.00	980.00	189.00	8,568	980.00	980.00	14,945.57
海南	海南香水 湾	陵水	住宅	100.00%	147,910.54	56,601.08	18,707.82	2,820.66	4,193.5	0.00	0.00	0

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/ 平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	86,615.42	7,983.21	53,763.06	9,164.66	11,755.82	11,931.88
票据		-				
债券		-				
非银行类贷款	78,045.98	7,256.33	18,778.04	16,318.06	21,699.29	21,250.59
信托融资	8,140.97	56.57		8,140.97		
基金融资		-				
其他	18,000.00	507.40		18,000.00		
合计	190,802.37	15,803.51	72,541.10	51,623.69	33,455.11	33,182.47

发展战略和未来一年经营计划

参见“管理层讨论与分析”中的“十一、公司未来发展的展望”相关内容。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 13.17 亿元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

☐适用 ☒不适用

三、核心竞争力分析

1、完善的产业链优势

公司坚持以文化旅游作为核心战略布局，多元并举，协同发展。公司拥有长沙新华联铜官窑古镇国风乐园景区，在重点城市布局有长沙梦想城、西宁新华联国际旅游城、海南香水湾、马来西亚新华联南洋国际度假中心等房地产项目。报告期内，公司把握文旅复苏良机，创造文旅业绩新高；抢抓市场窗口，地产销售逆势攻坚，旅游配套产业全力突围；以文化旅游为核心的多元产业布局有利于公司充分整合、利用内外部资源，分散公司经营风险。公司现已形成文化旅游和地产项目开发、景区运营、旅游服务、物业服务、规划设计、酒店管理等日趋完善的产业链结构，能够有效发挥战略协同效应，促进各业务板块之间高效协作，提升产品和服务质量，降低企业经营成本，平滑业绩波动，提高抗风险能力。

2、景区运营优势

公司现有景区战略定位清晰，建设内容丰富，文化内涵深厚，产品全新升级，互动体验度佳，且区位交通便利，区域消费潜力巨大，为景区运营打下良好基础。公司自有旅行社湖南海外旅游深耕湖南市场多年，拥有较为广泛的客户基础与较高的市场份额，能够有效地为景区导入客流，实现协同发展。同时，公司与全国各大旅行社、OTA 渠道商以及湖南卫视、潇湘电影制片厂、厦门影视集团、爱奇艺、横店影视集团等多家影视拍摄机构建立了良好的战略合作伙伴关系，保持市场持续发声，为景区客源输送提供有效的保障，为各类大型活动的举办提供强劲的支撑；公司实行大景区统一管理，全面融合了乐园、酒店、民宿、商业、博物馆、科技馆等多重业态，建立了完善的组织架构体系，制定有科学的管理制度与标准的服务流程，拥有履历资深的管理团队与专业素质过硬的从业人员，并通过完善的培训体系与有效的激励晋升机制，不断提高员工的敬业态度、胜任能力与服务水平，为游客打造好评服务、专业服务；景区积极推进文旅医融合发展，通过进一步加大引流、进一步提升产品力、进一步深挖文化、彻底开放平台思维、超大力度导入外部资源不断增强景区竞争力，同时一切经营举措从游客角度出发，增加游客参与度，提升游客体验感，彰显旅游内涵，不断提高景区的市场口碑。

3、品牌优势

2024 年，公司大力实施品牌战略，品牌影响再上台阶。2024 年 6 月，湖南省长沙铜官窑文化旅游度假区确认为国家级旅游度假区，其中公司旗下的长沙新华联铜官窑古镇国风乐园景区作为该国家级度假区的核心景点，极大提升了品牌影响力；新华联文旅成功入选 2024 中国旅游产业影响力案例并获评“龙雀奖 2024 年度文旅项目运营品牌奖”。在各级政府部门、领导的关心和支持下，湖南省、长沙市、望城区三级政协委员助推铜官窑文旅医融合发展工作室成立，为大力弘扬中医文化，深度挖掘景区内涵，积极探索“中医药+科技+旅游+康养+研学”的新产业、新模式，为进一步激发铜官窑文旅市场活力增添了新的动能。湖南省博物院决定在铜官窑景区设立分馆，铜官窑景区获评“龙雀奖 2024 年度夜经济示范区奖”，陶源居客栈荣获“宿美湖南”十佳主题民宿。湖南海外旅游获评国家文化和旅游部市场管理司旅行社十大创新发展典型案例。悦豪物业获评“中国物业服务综合实力百强企业”。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,043,206,014.08	100%	3,875,157,771.86	100%	-21.47%
分行业					
商品房销售	1,837,781,647.69	60.39%	1,665,398,773.28	42.98%	10.35%
文旅综合行业	694,382,728.00	22.82%	1,490,901,449.97	38.47%	-53.43%
其他业务	511,041,638.39	16.79%	718,857,548.61	18.55%	-28.91%
分产品					
商品房销售	1,837,781,647.69	60.39%	1,665,398,773.28	42.98%	10.35%
文旅综合行业	694,382,728.00	22.82%	1,490,901,449.97	38.47%	-53.43%
其他业务	511,041,638.39	16.79%	718,857,548.61	18.55%	-28.91%
分地区					
北京	373,772,615.31	12.28%	572,068,718.43	14.76%	-34.66%
湖南	978,510,559.81	32.15%	1,014,558,311.62	26.18%	-3.55%
河北			82,271,911.68	2.12%	-100.00%
广东	12,359,669.49	0.41%	161,081,532.97	4.16%	-92.33%
安徽			189,415,865.70	4.89%	-100.00%
青海	1,421,120,482.20	46.70%	961,256,445.56	24.81%	47.84%
内蒙古			755,722.08	0.02%	-100.00%
黑龙江			-6,606,531.17	-0.17%	-100.00%
宁夏			149,954,087.69	3.87%	-100.00%
天津			209,905,315.68	5.42%	-100.00%
上海			114,448,631.14	2.95%	-100.00%
吉林			6,570,513.19	0.17%	-100.00%
境外	202,639,293.31	6.66%	75,763,397.70	1.96%	167.46%
云南	50,646,328.32	1.66%	72,200,093.74	1.86%	-29.85%
海南	330,945.54	0.01%	117,301,688.42	3.03%	-99.72%
辽宁	3,826,120.10	0.13%	3,679,571.07	0.09%	3.98%
江苏			150,532,496.36	3.88%	-100.00%

分销售模式					
直销	2,535,296,081.97	83.31%	3,224,317,732.11	83.20%	-21.37%
分销	507,909,932.11	16.69%	650,840,039.75	16.80%	-21.96%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商品房销售	1,837,781,647.69	1,145,603,574.36	37.66%	10.35%	-16.14%	19.69%
文旅综合行业	694,382,728.00	736,836,181.35	-6.11%	-53.43%	-54.49%	2.48%
其他业务	511,041,638.39	387,984,853.71	24.08%	-28.91%	-28.34%	-0.60%
分产品						
商品房销售	1,837,781,647.69	1,145,603,574.36	37.66%	10.35%	-16.14%	19.69%
文旅综合行业	694,382,728.00	736,836,181.35	-6.11%	-53.43%	-54.49%	2.48%
其他业务	511,041,638.39	387,984,853.71	24.08%	-28.91%	-28.34%	-0.60%
分地区						
北京	373,772,615.31	281,642,532.45	24.65%	-34.66%	-39.89%	8.56%
湖南	978,510,559.81	977,352,567.56	0.12%	-3.55%	-9.15%	-18.86%
青海	1,421,120,482.20	773,657,252.56	45.56%	47.84%	2.43%	86.23%
分销售模式						
直销	1,264,427,726.00	681,898,276.40	46.07%	-49.46%	-69.96%	36.80%
分销	107,941,350.50	68,030,133.77	36.97%	135.59%	130.60%	1.36%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

☐适用 ☒不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒是 ☐否

行业分类	项目	单位	2024 年	2023 年	同比增减
房地产行业	销售收入	亿元	18.38	16.65	10.39%
	竣工面积	万平方米	43	23	86.96%
	存货	亿元	51.87	69.70	-25.58%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒适用 ☐不适用

竣工面积变动的主要原因系公司保交付项目取得竣备手续，部分项目提前完成竣备交付。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

☐适用 ☒不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元



产品分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房销售	商品房销售	1,145,603,574.36	50.46%	1,366,087,987.47	38.74%	-16.14%
文旅综合行业	文旅综合行业	736,836,181.35	32.45%	1,619,081,624.52	45.91%	-54.49%
其他业务	其他业务	387,984,853.71	17.09%	541,462,138.19	15.35%	-28.34%

说明

不适用。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

☒是 ☐否

公司名称	变化类型	变化原因
四川万马暄腾文化旅游发展有限公司	新设	新设子公司
德阳春和景盈文化旅游发展有限公司	新设	新设子公司
陵水君兴康养酒店有限公司	新设	新设子公司
北京商稻商业管理有限公司	注销	注销子公司
芜湖新华联童梦乐园有限公司	注销	注销子公司
华夏酒业	出售	出售持有的华夏酒业及其下属子公司股权
美高乐	出售	出售持有的美高乐股权

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

☐适用 ☒不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	192,627,127.29
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.33%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	71,641,500.00	2.35%
2	客户 2	64,477,350.00	2.12%
3	客户 3	24,570,426.61	0.81%
4	客户 4	18,600,990.68	0.61%
5	客户 5	13,336,860.00	0.44%
合计	--	192,627,127.29	6.33%

主要客户其他情况说明

☐适用 ☒不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	315,787,875.19
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	79.82%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商 1	222,498,952.36	56.24%
2	供应商 2	37,105,873.20	9.38%
3	供应商 3	31,299,457.47	7.91%
4	供应商 4	14,636,286.75	3.70%
5	供应商 5	10,247,305.41	2.59%
合计	--	315,787,875.19	79.82%

主要供应商其他情况说明

☐适用 ☒不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	135,798,222.33	269,218,026.85	-49.56%	主要系公司重整后合并范围减少所致
管理费用	271,639,396.19	584,377,711.14	-53.52%	主要系公司重整后合并范围减少所致
财务费用	141,684,639.83	2,212,965,404.08	-93.60%	主要系公司重整后合并范围减少所致
研发费用	0.00	0.00	0.00%	

4、研发投入

☐适用 ☒不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,247,917,978.64	4,006,569,559.15	-43.89%
经营活动现金流出小计	2,484,198,461.13	3,433,706,588.21	-27.65%
经营活动产生的现金流量净额	-236,280,482.49	572,862,970.94	-141.25%
投资活动现金流入小计	88,917,929.26	405,659,313.63	-78.08%
投资活动现金流出小计	3,607,862.27	189,448,989.48	-98.10%
投资活动产生的现金流量净额	85,310,066.99	216,210,324.15	-60.54%
筹资活动现金流入小计	559,857,630.58	502,079,550.00	11.51%
筹资活动现金流出小计	269,666,066.68	1,637,892,452.40	-83.54%
筹资活动产生的现金流量净额	290,191,563.90	-1,135,812,902.40	125.55%

现金及现金等价物净增加额	138,370,251.56	-347,526,797.79	139.82%
--------------	----------------	-----------------	---------

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

☒适用 ☐不适用

项 目	变动比率	变动原因分析
经营活动现金流入小计	-43.89%	主要系公司重整后合并范围减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-141.25%	主要系公司重整后合并范围减少所致
投资活动现金流入小计	-78.08%	主要系上期处置固定资产所致
投资活动现金流出小计	-98.10%	主要系上期构建固定资产所致
投资活动产生的现金流量净额	-60.54%	主要系上期处置固定资产所致
筹资活动现金流出小计	-83.54%	主要系上期偿还债务所致
筹资活动产生的现金流量净额	125.55%	主要系上期偿还债务所致
现金及现金等价物净增加额	139.82%	

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

☒适用 ☐不适用

重大差异的原因主要为房地产行业的周期性影响，项目销售回款与项目收入结转存在时间差异以及计提信用减值损失和资产减值损失所导致。

五、非主营业务分析

☒适用 ☐不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-102,312,887.48	20.89%	主要系出售下属公司产生的投资损失	否
资产减值	-283,387,593.27	57.87%	主要系存货、商誉、固定资产及无形资产等资产计提减值准备所致	否
营业外收入	5,342,881.14	-1.09%	主要系资产报废等其他收入	否
营业外支出	83,913,178.19	-17.14%	固定资产报废及税收滞纳金等	否
信用减值损失	-369,699,146.76	75.50%	计提的担保损失	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	803,172,874.93	6.58%	1,005,969,185.89	6.81%	-0.23%	无重大变动
应收账款	294,539,016.79	2.41%	275,677,444.06	1.87%	0.54%	无重大变动
合同资产	1,063,857.50	0.01%	1,505,086.50	0.01%	0.00%	无重大变动
存货	5,248,268,726.35	42.99%	7,191,881,281.47	48.67%	-5.68%	无重大变动

投资性房地产		0.00%		0.00%	0.00%	
长期股权投资	3,110,252.02	0.03%	2,273,375.28	0.02%	0.01%	无重大变动
固定资产	3,434,904,956.83	28.14%	3,708,857,386.53	25.10%	3.04%	无重大变动
在建工程	557,786,107.22	4.57%	315,947,371.09	2.14%	2.43%	无重大变动
短期借款	1,061,254.31	0.01%	51,050,000.00	0.35%	-0.34%	无重大变动
合同负债	739,833,859.64	6.06%	2,688,280,291.28	18.19%	-12.13%	无重大变动
长期借款	1,175,163,359.49	9.63%	1,348,574,646.65	9.13%	0.50%	无重大变动

境外资产占比较高

☒适用 ☐不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	投资设立	566,498,358.95	Johor Darul Takzim, Malaysia	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资产安全完整	盈利	11.59%	否
新丝路文旅有限公司	股权收购	1,143,889,995.09	百慕大	在董事会领导下，独立经营，自负盈亏	董事长、总经理、财务总监均由公司委派，保障公司资产安全完整	亏损	23.41%	否
其他情况说明	注：新丝路文旅有限公司数据为合并数据，其持有公司资产规模列示金额包含其持有的子公司股权按持股比例计算的资产。							

2、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	107,328,544.74				200,000.00		126,535.60	107,402,009.14
上述合计	107,328,544.74				200,000.00		126,535.60	107,402,009.14
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

主要系收到分配的信托受益权产生。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

公司资产被抵押、质押详见第十节财务报告 七、合并财务报表项目注释：所有权或使用权受到限制的资产。

七、投资状况分析

1、总体情况

☒适用 ☐不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	2,540,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☒适用 ☐不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
H2O Water Limited	华夏酒业控股有限公司 100% 股权	2024 年 10 月 31 日	13,000	-299.03	-10,003.85	18.76%	市场价	否	非关联方	是	是	2024 年 08 月 22 日	详见公司披露在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）上的第 2024-060、061、072 号公告。

九、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

单位：元

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
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	子公司	文化旅游	1,000,000,000.00	6,526,988,169.50	1,451,080,461.46	261,412,741.33	-373,310,420.24	-412,976,536.11
西宁新华联置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000.00	2,114,340,881.42	151,660,347.28	1,372,369,076.93	644,453,232.35	480,577,496.91
新丝路文旅有限公司	子公司	房地产、物业管理、酒业	29,020,514.81	1,143,889,995.09	951,606,008.59	599,897,815.80	-208,660,690.68	-219,939,641.47
湖南海外旅游有限公司	子公司	旅行社	10,000,000.00	210,660,475.56	60,107,090.58	534,993,194.21	13,890,535.77	13,859,248.46
西宁新华联教育开发投资有限公司	子公司	教育产业投资	50,000,000.00	287,597,298.01	-219,999,655.94	48,751,405.27	-245,336,866.31	-247,200,432.16
株洲长基置业有限公司	子公司	房地产	10,000,000.00	97,581,158.85	-97,921,622.97	0.00	-97,581,682.39	-97,734,783.27
海南新华联文化旅游发展有限公司	子公司	房地产	240,000,000.00	1,626,358,759.71	289,628,600.23	152,724.72	-67,625,590.35	-72,085,826.25

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
华夏酒业及其子公司	处置	-100,038,474.04 元
美高乐	处置	-22,458,064.10 元
北京商稻商业管理有限公司	注销	报告期内无重大影响
芜湖新华联童梦乐园有限公司	注销	报告期内无重大影响
四川万马暄腾文化旅游发展有限公司	设立	报告期内无重大影响
德阳春和景盈文化旅游发展有限公司	设立	报告期内无重大影响
陵水君兴康养酒店有限公司	设立	报告期内无重大影响

## 十、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### （一）文化旅游业务

公司将坚定聚焦文旅主业，精准细分市场，延伸文旅产业链，创新文旅发展，精构文旅生态圈，持续推动转型升级，打造企业核心竞争力。未来，公司将在运营好现有景区的基础上，依托上市公司平台优势和资源整合优势，在文旅产业协同、空间生态运营、文科旅医融合、虚拟现实技术与 IP 应用落地等方面深度发力，拓展多元赛道，实现人文价值和自然生态的共生复兴。同时，公司将把握当下文旅资源并购整合的有利时机，合理产业投资，通过低成本扩张，并购优质文旅项目；依托政府及行业平台优势，嫁接优质资源，持续改善公司资产质量。

### （二）房地产业务

公司将依托多年深耕房地产领域的成熟经验与团队的专业优势，聚焦新型城镇化发展的时代命题，坚持审慎原则，优先进入核心城市群及高潜力区域的优质城市更新项目，强化对特殊资产的研判与盘活能力，打造可持续发展的标杆项目。对于存量项目，公司将以业绩实现为导向，开展常态化的营销竞赛考核，及时兑现奖惩，塑造高效的销售团队。在合理利润的基础上，运用新思维、新举措，分业态采取全新的销售模式，强销快销，全力回笼资金，充实公司现金流。对于建设中的房地产项目，综合施策，严格落实确保交付的各项措施，控制施工进度、安全和质量，强化项目履约管理，按期取得竣工验收手续，确保如期交付，实现收入利润结转。

### （三）探索新质生产力发展方向

公司将以“数字技术重构生产力”为内核，推动人工智能、大数据、物联网等新质要素与产业场景深度融合，通过行业协作、资产注入等合理方式，构建“虚实联动、跨界共创”的沉浸式消费新范式，凭借公司多年的文旅综合体运营经验，为文旅行业智能体注入深度的文化洞察和行业积淀，推动数据要素与传统生产要素的协同创新，以数字技术穿透产业边界，成为新质生产力从概念到落地的行业领跑者。

### （四）精益公司管理，强化内生动力

倡导简洁、高效、和谐的企业文化，以经营结果为导向，以公司利益为核心，打破总公司各部门、旗下各公司之间的管理壁垒，强化团队协作，实行一盘棋统筹管理。注重工作实绩，提高管理效率，锻造市场化、专业化、职业化的人才队伍，全面激发公司内生动能。

### （五）升级品牌战略，提升品牌影响

升级品牌战略，统筹品牌管理，与主流媒体和新媒体联动造势，讲好企业故事，传播企业声音，实现品牌溢价。做好市值管理，建立良好的投资者和客群关系，承担更多社会责任，打造正面、透明、可信赖的上市公司形象。

### （六）可能面临的风险及对策

#### 1、管理风险

公司将全力聚焦文化旅游主业运营和发展，对人才储备、运营管理及公司治理提出更高要求。公司将采用引进和培养相结合的方式，加速文化旅游专业人才的储备，优化人才结构，建立健全规范的管理体系，加强内部控制制度建设，提升经营管理能力，保障企业有序发展。

#### 2、文旅行业竞争风险

随着国内旅游市场的强势复苏，游客消费体验需求不断提高，民俗体验、文娱演出、文博访古等景区热度高涨，公司所处文旅市场面临着快速发展和激烈竞争并存的局面，多方位的同质化竞争对公司经营管理提出了一定挑战。如公司文旅景区盈利能力不足，可能导致计提资产减值准备，进而影响公司未来经营成果和财务状况。未来公司将不断优化景区运营能力和企业管理能力，强化 IP 塑造，提升游客服务，打造差异化产品，突出自身竞争优势。

#### 3、房地产行业风险

房地产市场环境虽然有放松预期，但未来如遇行业政策变动、市场供求关系发生较大变化，可能会导致公司库存产品去化缓慢、销售回款不如预期、影响盈利能力、计提存货减值准备而影响公司未来经营成果和财务状况等风险。公司将控制好项目建设进度，保证建筑质量，确保项目按期交付，促进优质可售资源的释放；同时针对可售项目的创新营销



模式，针对各项目周边环境及受众群体制定更加精准的销售方案，形成适销对路的措施与策略，力促公司现存房地产业务平稳发展。

4、资金风险

公司所处行业为资金密集型行业，如未来公司经营活动现金流无法覆盖有息负债，则可能导致公司《重整计划》留债部分不能按期偿还，进而导致债务违约风险。公司将持续调整债务结构，并确保资金优先投向盈利高、净现金流多、回报周期短的项目，同时公司将不断优化文旅景区运营，对库存的房地产项目采取灵活的营销模式，努力加快资金回笼。

5、海外业务风险

由于海外项目可能受到国家政策、海外政局、当地法律、市场环境、突发事件以及环保要求等复杂因素影响，公司将慎重推进既有的海外项目，加强风险监控，确保海外业务风险可控。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

☒适用 ☐不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2024 年 01 月 18 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问新华联控股重整进展事项，未提供资料。	不适用。
2024 年 01 月 22 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司涉及诉讼进展的事项，未提供资料。	不适用。
2024 年 01 月 25 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股东权益变动暨控股股东及实际控制人拟发生变更的事项，未提供资料。	不适用。
2024 年 01 月 31 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2023 年业绩预告事项，未提供资料。	不适用。
2024 年 02 月 26 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问新华联控股重整进展事项，未提供资料。	不适用。
2024 年 03 月 04 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司关于 2023 年年度报告编制及最新审计进展的情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 01 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2023 年年度报告情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 03 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司开展 2023 年度网上业绩说明会的情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 12 日	其他	网络平台线上交流	其他	参与新华联 2023 年度业绩说明会的投资者。	通过网络在线交流公司治理、发展战略、经营状况等投资者关注的问题，未提供资料。	2024 年 4 月 12 日投资者关系活动记录表

2024 年 04 月 16 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 18 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复进度，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 19 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 22 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 23 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 24 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 25 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 29 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 04 月 30 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 05 月 06 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 05 月 08 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 05 月 13 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 05 月 17 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司年报问询函回复情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 06 月 07 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司董监事会换届情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 06 月 28 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股东回馈活动的情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 07 月 10 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司半年度业绩预告披露时间，未提供资料。	不适用。
2024 年 07 月 29 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司半年报情况，未提供资料。	不适用。
2024 年 08 月 15 日	公司会议室	实地调研	机构	中粮资本	在本次调研中，就公司的发展战略、项目拓展等关注的问题进行了了解答，未提供	2024 年 8 月 15 日投资者关系活动记录表

					资料。	
2024 年 08 月 20 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 5% 以上 股东所持公司股份 被划转的事项，未提供 资料。	不适用。
2024 年 08 月 22 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司控股子 公司转让股权的 事项，未提供资 料。	不适用。
2024 年 10 月 14 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司三季报 是否披露业绩预 告和经营情况， 未提供资料。	不适用。
2024 年 10 月 28 日	证券部办公室	电话沟通	机构	机构投资者	股东询问股东大 会网络投票事 项，未提供资 料。	不适用。
2024 年 10 月 30 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2024 年 第一次临时股东 大会的情况，未 提供资料。	不适用。
2024 年 11 月 08 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股票价 格异常波动的 情况，未提供资 料。	不适用。
2024 年 12 月 02 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司董事会 召开情况，未提 供资料。	不适用。
2024 年 12 月 13 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股票价 格异常波动的 情况，未提供资 料。	不适用。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

□是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

□是 ☒否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

□是 ☒否

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的相关规定，深入贯彻中国证监会、深交所的监管要求，立足公司实际，持续强化公司规范运作意识、不断完善公司治理结构体系，高度重视信息披露工作开展，积极拓展投资者关系管理路径。报告期内，公司治理结构完善、贯彻执行有力，有效推动公司持续、健康、稳定发展，符合公司及全体股东利益，符合中国证券监督管理委员会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。具体如下：

#### 1、股东与股东会

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定召开股东会。会议的召集召开、提案及审议程序、决策程序均符合相关规定及要求，并由所聘请的律师对会议的合法性进行见证并出具法律意见书，确保了股东会的合法性；报告期内的股东会均开通网络投票方式，对持股 5% 以下的中小股东实行单独计票并予以披露，有效扩大了股东参会比例，保障全体股东尤其是中小股东享有平等权益，并充分行使权利。

#### 2、控股股东、实际控制人与公司的关系

公司在业务、人员、资产、财务、机构等方面均独立于控股股东。报告期内，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和其他内部机构独立运作，控股股东及实际控制人严格依法规范行使股东权利、履行义务，并严格遵守了所做出的承诺，不存在超越股东会直接或间接干预公司决策及生产经营活动等损害公司及其他股东利益的行为，亦不存在占用公司资金或要求公司违规为其提供担保等情形。

#### 3、董事与董事会

报告期内，公司董事会严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》等相关规定开展工作，董事会人数和人员构成符合法律法规的要求，董事会会议召集召开、提案审议及决策程序合法合规，董事履职勤勉尽责、恪尽职守；认真审阅董事会会议相关议案并发表明确意见，确保决策审慎、科学、合理；积极列席股东会，认真听取了股东的意见。公司独立董事严格按照《独立董事工作制度》履行自身职责，在董事会决策时发挥决策参考及监督制衡作用，对重大事项发表独立意见，切实维护了全体股东尤其是中小股东的合法权益。公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会及审计委员会四个专业委员会，各专业委员会职责明确，运作情况良好，确保了董事会高效运作和科学决策。

#### 4、监事和监事会

公司监事会人数和人员构成符合法律法规的要求，全体监事严格按照《公司章程》及《监事会议事规则》的规定，在法律、法规、其他规范性文件及公司章程和股东会赋予的职权范围内行使职权。监事会会议的召集召开、审议及决策程序合法合规，全体监事认真出席监事会，并列席股东会和董事会会议，各位监事审慎检查公司财务及审核公司定期报告，监督董事及高级管理人员履职情况，保障股东权益、公司利益和员工的合法权益。

#### 5、信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规、《上市公司信息披露管理办法》、《公司章程》等相关规定，建立健全公司内部信息披露管理制度，指定证券部负责信息披露工作，并指定《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网为公司信息披露媒体，遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，不断提升公司信息披露水平，确保广大投资者拥有获得公司信息的平等机会。公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》规范内幕信息管理、加强内幕信息保密工作，并及时、如实、完整填写及报备《内幕信息知情人档案》和《内幕信息知情人登记承诺函》。公司着重加大自主信息披露力度，进一步提升信息披露透明度，充分保障投资者尤其是中小投资者权益。

#### 6、投资者关系管理

公司严格按照中国证监会《上市公司投资者关系管理工作指引》及公司《投资者关系管理制度》等相关法律法规与投资者保持良性互动，并充分发挥主观能动性，开辟多层次、多形式的沟通渠道，主要通过业绩说明会、投资者热线、投资者邮箱、互动易平台、现场调研、参与机构策略会等方式听取投资者建议，回复投资者问题，促进双方沟通，切实保护投资者权益。

7、绩效评价与激励约束机制

报告期内，公司在董事会薪酬与考核委员会的指导下，依照客观、公平、公正的原则评定高级管理人员的绩效表现，并依据公司年度工作目标完成情况以及个人业绩完成情况，对其进行考核兑现，有效发挥绩效薪酬的激励和约束作用，保障公司稳定、健康发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

☐是 ☒否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司作为独立法人，具有独立完整的业务体系和直接面向市场的自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东。

1、公司业务独立。公司具备独立、完整的业务体系，自主开展业务经营活动，独立经营、独立决策、独立承担风险与责任，完全独立于控股股东。

2、公司人员独立。公司管理架构独立于控股股东，在战略决策、运营管理及人力资源配置等核心领域均建立规范的防火墙机制，切实保障经营决策的独立性与科学性。公司建立了完善的人力资源管理体系，负责实施员工的招聘、培训、考核和晋升等工作，确保公司拥有一支高素质、专业化的团队，为公司的独立运营和持续发展提供了有力保障。

3、公司资产独立。公司资产独立，产权清晰，不存在与控股股东共用资产的情况，亦不存在资产被控股股东或其控制的其他公司违规占用或支配的情形。

4、公司机构独立。公司具有健全的法人治理结构和独立完整的内部经营机构，股东会、董事会、独立董事、监事会、高级管理人员等依法律、法规和《公司章程》独立行使职权，不存在与控股股东机构混同等影响公司独立经营的情形。

5、公司财务独立。公司设立了独立的财务部门，自主配备专职财务人员，独立进行财务决策；建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行账户，独立依法纳税。

三、同业竞争情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2023 年年度股东大会	年度股东大会	48.76%	2024 年 06 月 27 日	2024 年 06 月 28 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2023 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-045）
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	39.03%	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 30 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《2024 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-074）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

☐适用 ☒不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
王赓宇	男	39	董事	现任	2024年06月27日	2027年06月26日						
			总裁	现任	2024年10月29日	2027年06月26日						
马晨山	男	50	董事长	现任	2020年01月08日	2027年06月26日						
褚峰	男	54	董事	现任	2024年06月27日	2027年06月26日						
			副总裁	现任	2024年06月27日	2027年06月26日						
苟永平	男	54	董事	现任	2020年07月09日	2027年06月26日						
			副董事长	离任	2020年07月09日	2024年06月27日						
董克用	男	72	独立董事	现任	2024年06月27日	2027年06月26日						
蒋赛	女	64	独立董事	现任	2022年05月19日	2027年06月26日						
杨明	男	49	独立董事	现任	2024年06月27日	2027年06月26日						
张杰	男	57	监事	现任	2024	2027						

			会主 席		年 06 月 27 日	年 06 月 26 日						
袁紫 葳	女	29	监事	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
孙丹	女	46	职工 监事	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
于昕	男	53	副总 裁	现任	2018 年 04 月 23 日	2027 年 06 月 26 日						
杭冠 宇	男	59	副总 裁	现任	2010 年 02 月 24 日	2027 年 06 月 26 日						
刘华 明	男	54	副总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
			监事 会主 席	离任	2022 年 03 月 02 日	2024 年 06 月 27 日						
林曦	男	47	副总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
刘春 晖	男	41	副总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
赵斌	男	42	副总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
			财务 总监	现任	2021 年 03 月 03 日	2027 年 06 月 26 日						
鲁炳 波	男	43	董事 会秘 书	现任	2021 年 08 月 18 日	2027 年 06 月 26 日						
朱长 军	男	52	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	2025 年 04 月 01 日						
石岩	男	52	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	2025 年 04 月 02 日						
杨云 峰	男	50	董事	离任	2019 年 03	2024 年 10	88,300	0	0	0	88,300	

					月 20 日	月 29 日						
			总裁	离任	2022 年 02 月 14 日	2024 年 10 月 29 日						
			副董 事长	离任	2022 年 02 月 14 日	2024 年 06 月 27 日						
张建	男	52	董事	离任	2011 年 05 月 12 日	2024 年 10 月 29 日						
傅军	男	68	董事	离任	2009 年 12 月 24 日	2024 年 06 月 27 日						
冯建 军	男	61	董事	离任	2011 年 05 月 12 日	2024 年 06 月 27 日						
丁明 山	男	68	独立 董事	离任	2020 年 07 月 09 日	2024 年 06 月 27 日						
杨金 国	男	62	独立 董事	离任	2017 年 05 月 18 日	2024 年 06 月 27 日						
王会 芳	女	54	监事	离任	2020 年 07 月 09 日	2024 年 06 月 27 日						
康艳 茹	女	54	职工 监事	离任	2020 年 07 月 09 日	2024 年 06 月 27 日						
朱君 良	女	52	副总 裁	离任	2023 年 08 月 01 日	2024 年 10 月 29 日						
张毅	男	50	副总 裁	离任	2024 年 06 月 27 日	2024 年 10 月 29 日						
合计	--	--	--	--	--	--	88,300	0	0	0	88,300	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

☒是 ☐否

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
朱长军	董事	离任	2025 年 4 月 1 日	因工作安排。
石岩	董事	离任	2025 年 4 月 2 日	因个人原因。
杨云峰	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	离任。
	总裁	解聘	2024 年 10 月 29 日	解聘。
张建	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	离任。



朱君良	副总裁	解聘	2024 年 10 月 29 日	解聘。
张毅	副总裁	解聘	2024 年 10 月 29 日	解聘。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☒适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王赓宇	董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
	总裁	聘任	2024 年 10 月 29 日	第十一届董事会第六次会议聘任。
马晨山	董事长	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生；第十一届董事会第一次会议选举。
褚峰	董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
苟永平	董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
	副董事长	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
董克用	独立董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
蒋赛	独立董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
杨明	独立董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
张杰	监事会主席	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生；第十一届监事会第一次会议选举。
袁紫葳	监事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
孙丹	职工监事	被选举	2024 年 06 月 27 日	公司职工代表大会选举产生。
于昕	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
杭冠宇	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
刘华明	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
	监事会主席	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
林曦	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
刘春晖	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
赵斌	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
	财务总监	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
鲁炳波	董事会秘书	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
朱长军	董事	被选举	2024 年 10 月 29 日	2024 年第一次临时股东大会选举产生。
	董事	离任	2025 年 04 月 01 日	因工作安排。
石岩	董事	被选举	2024 年 10 月 29 日	2024 年第一次临时股

				东大会选举产生。
	董事	离任	2025 年 04 月 02 日	因个人原因。
杨云峰	董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
	总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
	副董事长	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届
	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	离任。
	总裁	解聘	2024 年 10 月 29 日	解聘。
张建	董事	被选举	2024 年 06 月 27 日	2023 年年度股东大会选举产生。
	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	离任。
傅军	董事	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
冯建军	董事	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
丁明山	独立董事	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
杨金国	独立董事	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
王会芳	监事	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
康艳茹	职工监事	任期满离任	2024 年 06 月 27 日	换届。
朱君良	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
	副总裁	解聘	2024 年 10 月 29 日	解聘。
张毅	副总裁	聘任	2024 年 06 月 27 日	第十一届董事会第一次会议聘任。
	副总裁	解聘	2024 年 10 月 29 日	解聘。

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

姓名	职务	工作经历及在公司的主要职责
王庚宇	董事、总裁	男，1986 年出生，博士研究生学历，中国人民银行金融研究所博士后研究员。2011 年起任职于海通国际、中国人民银行总行等机构。现任北京华软盈新资产管理有限公司董事长，湖南天象盈新科技发展有限公司董事长，上市公司董事、总裁，为上市公司实际控制人。
马晨山	董事长	男，1975 年出生，中共党员，本科学历。1998 年 7 月至 2003 年 12 月任中央电视台记者；2004 年 1 月至 2006 年 5 月任中华全国供销合作总社声像中心副主任；2006 年 6 月至 2009 年 1 月任中华合作时报社编委、党委委员；2009 年 2 月至 2011 年 10 月任中华合作时报社副社长兼中华全国供销合作总社声像中心常务副主任；2011 年 11 月至 2017 年 12 月历任光明日报经理部总经理兼任集团办公室主任、发行部主任、摄影美术部主任；2014 年 1 月至 2016 年 5 月任四川省广元市委常委、市政府党组副书记；2018 年 1 月至 2025 年 1 月任新华联控股有限公司党委书记、常务副总裁；2018 年 1 月任新华联控股有限公司董事；2020 年 1 月至今任公司董事长。
褚峰	董事、副总裁	男，1971 年出生，中共党员，本科学历，具有高级管理人员工商管理硕士学位。1994 年起历任全国学联驻会执行主席、共青团中央维护青少年权益部干事、法制工作处副处长、社区工作处处长、协调督导处处长，共青团中央维护青少年权益部副部长，共青团中央组织部副部长，共青团中央直属机关党委副书记（正局级）兼纪委书记，北京华图宏阳教育文化发展股份有限公司副董事长、党委书记，阳光控股有限公司党委副书记、副总裁，福建龙净环保股份有限公司董事。2024 年 6 月至今任公司董事、副总裁。

苟永平	董事	男，1971 年 10 月出生，祖籍四川，工程师，青海省第十三届人大代表、财经委员会委员。1996 年 7 月毕业于中国石油大学（华东），同年 7 月就职于中国石油天津大港油田建设工程公司，历任技术员、车间主任、副厂长、经理等职务。2003 年 9 月至 2011 年 6 月历任湖南燃气工程部经理、青海格尔木新华联燃气总经理、乐都新华联燃气董事长、湟中新华联燃气总经理、北京新华联燃气副总经理等职。2011 年 7 月任西宁新华联地产项目筹备组长。2012 年 11 月至今兼任西宁新华联置业有限公司董事长。2016 年 4 月至 2019 年 11 月任公司副总裁；2019 年 12 月至 2022 年 2 月任公司总裁；2020 年 7 月至 2024 年 6 月任公司副董事长；2024 年 6 月至今任公司董事。
董克用	独立董事	男，1953 年出生，中共党员，博士研究生学历，中国人民大学教授、博士生导师，享受国务院特殊津贴专家。1984 年起历任中国人民大学劳动人事学院副院长、院长，中国人民大学公共管理学院院长，2019 年 9 月从中国人民大学退休。现任中国社会保险学会副会长，清华五道口养老金融 50 人论坛秘书长，并兼任国民养老保险股份有限公司独立董事、鹏扬基金管理公司独立董事、银安养老金融研究院院长。2024 年 6 月至今任公司独立董事。
蒋赛	独立董事	女，1961 年 12 月出生，湖南湘潭人，中共党员，大学学历，会计师、注册会计师。1979 年 8 月至 1992 年 10 月在韶山市工业副食品公司历任会计、财务经理、副总经理；1992 年 11 月至 1995 年 12 月任韶山市审计事务所所长；1996 年 1 月至 1999 年 12 月任韶山市审计局副局长；2000 年 1 月至 2004 年 8 月，历任新华联集团审计稽核部审计主管、副总监、常务副总监；2004 年 9 月至 2006 年 12 月任吉林通化葡萄酒股份有限公司副总经理兼财务总监；2007 年 1 月至 2007 年 12 月任新华联集团审计稽核部总监；2008 年 1 月至 2009 年 12 月任新华联集团首席财务官；2010 年 1 月至 2011 年 12 月任新华联集团首席审计官；2012 年 1 月至 2019 年 1 月任新华联集团监事会主席；2019 年 1 月退休。2022 年 5 月至今担任公司独立董事。
杨明	独立董事	男，1976 年出生，中共党员，博士研究生学历。2004 年起历任北京大学法学院博士后、讲师、副教授。现任北京大学法学院研究员、长聘副教授、博士生导师。2024 年 6 月至今任公司独立董事。
张杰	监事会主席	男，1968 年出生，中共党员，硕士研究生学历。1991 年起历任中美合资仪征阿莫科财务部经理，仪化集团公司财务部主管，中国东联石化集团公司资产财务部主管，中国石化仪化股份有限公司进出口公司财务部经理，仪化股份分公司长丝事业部总会计师，中美合资仪化宇辉化纤公司财务总监，中国石化仪化有限公司企业管理部副主任（主持工作），苏州天马精化股份有限公司副总经理兼财务总监，金陵华软科技股份有限公司总裁，金陵华软科技股份有限公司副董事长兼总裁。2024 年 6 月至今任公司监事会主席。
袁紫葳	监事	女，1996 年出生，本科学历。2018 年起历任北京翰德东辉资产管理有限公司华北大区投资总监，北京华软盈新资产管理有限公司投后管理部总经理。现任职于北京市长安律师事务所。2024 年 6 月至今任公司监事。
孙丹	职工监事	女，1979 年 12 月出生，高级人力资源管理师，职业规划师，中级职称。2000 年 7 月至 2003 年 7 月在北京凯思翔技术发展有限公司任人事行政经理；2003 年 8 月至 2010 年 7 月在当代节能置业股份有限公司历任子公司人力资源经理、集团人力资源中心招聘绩效经理；2010 年 8 月至 2013 年 12 月在北京新华联丽景湾国际酒店历任人力资源部经理、人力资源总监；2014 年 1 月至 2017 年 12 月任公司人力资源部常务副总监；2018 年 1 月至今任公司人力资源部总监。2024 年 6 月至今任公司职工监事。

于昕	副总裁	男，汉族，1972 年 8 月出生，吉林省人，中共党员，研究生学历，硕士学位。1995 年至 2003 年在北京建工集团工作，任项目技术负责人。2003 年至 2014 年 6 月，在富力地产北京公司工作，任工程管理公司总经理。2014 年 6 月至 2016 年 1 月，任东恒置业常务副总经理。2016 年 1 月至 2017 年 11 月，任碧桂园北京区域总裁助理；2017 年 11 月至 2021 年 1 月任公司计划管控部总监；2018 年 4 月至今任公司副总裁。
杭冠宇	副总裁	男，1966 年 5 月出生，北京市人，MBA，具有中国证券从业人员资格证、保险业从业人员资格证，高级职业经理人资格证书。1994 年 2 月至 1997 年 12 月，任北京财政证券公司营业部副总经理；1998 年 1 月至 2006 年 12 月，任北京证券有限责任公司营业部总经理；2007 年 1 月至 2008 年 6 月，任瑞银证券有限责任公司董事；2009 年 12 月起任北京新华联置地有限公司副总裁；2010 年 2 月至 2011 年 5 月任黑龙江圣方科技股份有限公司副总经理、董事会秘书；2011 年 5 月至 2021 年 8 月任公司董事会秘书；2011 年 5 月至今任公司副总裁。
刘华明	副总裁	男，1971 年 8 月出生，山东威海人，1995 年毕业于山东经济学院，中国注册会计师、中国注册评估师。1995 年参加工作，先后担任山东威海审计师事务所项目经理，中审华鲁会计师事务所副总经理，新华联控股有限公司审计部经理，北京新华联燃气有限公司副总经理兼财务总监，北京新华联产业投资有限公司副总经理兼财务总监等职；2011 年 5 月至 2021 年 2 月任公司财务总监；2016 年 4 月至 2022 年 2 月任公司副总裁；2022 年 3 月至 2024 年 6 月 27 日任公司监事会主席；2024 年 6 月 27 日至今任公司副总裁。
林曦	副总裁	男，1978 年出生，本科学历。2012 年起历任北京海天网联公关顾问有限公司总监，鑫正鹏（北京）投资顾问有限公司新三板部副总经理，中科沃土基金管理有限公司新三板事业部高级经理、市场部华北区域负责人，北京金陵华新投资管理有限公司业务总监，北京金陵华新投资管理有限公司副总裁。2024 年 6 月至今任公司副总裁。
刘春晖	副总裁	男，1984 年出生，本科学历。2005 年起历任中青旅控股股份有限公司资产管理部主管、战略投资部（证券部）高级主管、高级经理、渠道拓展部副总经理，中青旅山西国际旅行社有限公司总经理，中青旅国内旅游分公司总经理，北京万达旅业投资有限公司旅行社管理部总经理，逍遥国际旅游股份有限公司副总裁，北京朵拉爱萌旅游开发股份有限公司副总裁，北京华软盈新资产管理有限公司副总裁。2024 年 6 月至今任公司副总裁。
赵斌	副总裁、财务总监	男，1983 年 1 月出生，天津市人，大学本科学历，高级会计师。2005 年 7 月至 2011 年 5 月就职于新华联集团地产板块，历任出纳、会计、财务部助理经理、财务部副经理、财务部经理；2011 年 6 月至 2013 年 3 月任内蒙古新华联置业有限公司财务副总监、总监；2013 年 4 月至 2015 年 10 月任新华联不动产股份有限公司审计部常务副总监；2015 年 11 月至 2018 年 1 月任新华联商业管理有限公司财务总监；2018 年 2 月至 2021 年 1 月任北京新华联恒业房地产开发有限公司副总经理兼财务总监；2021 年 3 月至今担任公司财务总监。2024 年 6 月至今任公司副总裁。
鲁炳波	董事会秘书	男，1982 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历。2008 年 6 月至 2016 年 8 月在北京京运通科技股份有限公司工作，历任证券事务代表、证券部副部长、证券部部长；2016 年 8 月加入公司，历任公司证券部副总监、常务副总监、总监；2018 年 4 月至 2021 年 8 月任公司证券事务代表；2021 年 8 月至今任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王赓宇	湖南天象盈新科技发展有限公司	董事长	2023 年 12 月 01 日		否
马晨山	新华联控股有限公司	董事	2018 年 01 月 21 日		否

在其他单位任职情况

☒适用 ☐不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王赓宇	内蒙古彰基医院管理有限责任公司	董事	2018 年 08 月 01 日		否
王赓宇	天津盈新联华资产管理有限责任公司	执行董事	2024 年 07 月 01 日		否
王赓宇	湖南飞沃新能源科技股份有限公司	董事	2023 年 07 月 01 日		否
王赓宇	深圳市前海新农投资管理有限公司	董事	2023 年 02 月 01 日		否
王赓宇	义乌天象旅文科技有限公司	执行董事	2024 年 06 月 01 日		否
王赓宇	北京华软盈新资产管理有限公司	执行董事	2022 年 09 月 01 日		是
王赓宇	天津华软投资管理有限公司	执行董事	2022 年 05 月 01 日		否
王赓宇	深圳欣动体育文化有限公司	董事	2015 年 08 月 01 日		否
马晨山	湖南新华联建设工程有限公司	董事	2020 年 04 月 20 日		否
马晨山	新华联矿业有限公司	董事	2018 年 11 月 16 日		否
马晨山	长石投资有限公司	董事	2019 年 06 月 11 日		否
褚峰	福建阳光科教股份有限公司	董事	2021 年 10 月 22 日		否
董克用	国民养老保险股份有限公司	独立董事	2022 年 03 月 01 日		是
董克用	鹏扬基金管理有限公司	独立董事	2019 年 09 月 11 日		是
董克用	江苏品生医疗科技集团有限公司	董事	2017 年 08 月 14 日		否
董克用	银安养老金融研究院（民办非企业单位）	院长	2024 年 09 月 01 日		否
杨明	北京大学	博士后（曾任）、研究员、长聘副教授、博士生导师	2004 年 07 月 01 日		是
张杰	苏州市融曦电子科技有限公司	执行董事	2024 年 03 月 29 日		否
袁紫葳	天津盈新联华资产管理有限责任公司	监事	2023 年 11 月 01 日		否

	公司				
袁紫葳	北京市长安律师事务所	律师	2023 年 04 月 01 日		是
刘华明	湖南新华联建设工程有限公司	监事	2022 年 03 月 21 日		否
刘春晖	昆明古滇朵拉萌宠乐园有限公司	董事	2019 年 03 月 29 日		否
刘春晖	北京朵拉爱萌旅游开发股份有限公司	董事	2018 年 05 月 18 日		否
在其他单位任职情况的说明	因公司原子公司新华联建设工程有限公司目前处于破产清算阶段，工商无法办理任职人员变更，上述部分公司董监高在新华联建设工程有限公司的任职将在其完成破产清算后及时进行变更。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

☒适用 ☐不适用

1、公司独立董事蒋赛女士之子彭孜先生于 2022 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 18 日期间买卖公司股票，构成短线交易行为，中国证监会北京监管局对蒋赛女士采取出具警示函的行政监管措施，并将相关情况记入证券期货市场诚信档案。本次行政监管措施不涉及公司事项，不会对公司日常生产经营活动及规范运作造成影响。详见公司于巨潮资讯网上披露的第 2022-065 号公告。

2、公司在 2023 年 7 月 26 日收到陵水黎族自治县综合行政执法局的《行政处罚告知书》时，未及时履行相关信息披露义务，违反了深圳证券交易所《股票上市规则（2023 年修订）》相关规定，深圳证券交易所对公司出具监管函；上述行为违反了《上市公司信息披露管理办法》相关规定，北京证监局对公司及公司董事长马晨山、时任总经理杨云峰、董事会秘书鲁炳波采取出具警示函的行政监管措施。

3、公司因《2022 年度业绩预告》披露的 2022 年度预计净利润与经审计净利润差异较大，未预计净资产为负值，且未对公司股票交易可能被实施退市风险警示的风险予以提示。上述行为违反了《股票上市规则（2022 年修订）》、《上市公司信息披露管理办法》的相关规定，深圳证券交易所、北京证监局分别对公司及公司董事长马晨山、时任总经理杨云峰、财务总监赵斌给予通报批评的处分和采取出具警示函的行政监管措施。

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事、高级管理人员的薪酬计划由公司董事会薪酬与考核委员会拟定。确定依据包括《公司章程》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》和《薪酬管理制度》等相关规定，以及当年公司业绩完成情况、当年考核评定结果、下一年度公司经营计划要求及各位高级管理人员的个人考核指标。公司按照董事、监事、高级管理人员薪酬的决策程序与确定依据支付报酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王赓宇	男	39	董事、总裁	现任	32.98	是
马晨山	男	50	董事长	现任	215.2	否
褚峰	男	54	董事、副总裁	现任	67.15	否
苟永平	男	54	董事	现任	116.75	否
董克用	男	72	独立董事	现任	12.33	否
蒋赛	女	64	独立董事	现任	24	否
杨明	男	49	独立董事	现任	12.33	否
张杰	男	57	监事会主席	现任	65.54	否
袁紫葳	女	29	监事	现任	1.54	否
孙丹	女	46	职工监事	现任	49.74	否

于昕	男	53	副总裁	现任	153.2	否
杭冠宇	男	59	副总裁	现任	115.2	否
刘华明	男	54	副总裁	现任	112.17	否
林曦	男	47	副总裁	现任	67.07	否
刘春晖	男	41	副总裁	现任	62	否
赵斌	男	42	副总裁、财务总监	现任	108.71	否
鲁炳波	男	43	董事会秘书	现任	72.2	否
朱长军	男	52	董事	离任	1.05	否
石岩	男	52	董事	离任	1.05	否
杨云峰	男	50	董事、总裁	离任	145.97	否
张建	男	52	董事	离任	60.53	是
傅军	男	68	董事	离任	2.93	是
冯建军	男	61	董事	离任	2.93	是
丁明山	男	68	独立董事	离任	0	否
杨金国	男	62	独立董事	离任	11.74	否
王会芳	女	54	监事	离任	1.47	是
康艳茹	女	54	职工监事	离任	1.47	否
朱君良	女	52	副总裁	离任	71	否
张毅	男	50	副总裁	离任	35.5	否
合计	--	--	--	--	1,623.75	--

其他情况说明

☐适用 ☒不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第二十四次会议	2024 年 03 月 28 日	2024 年 03 月 30 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：2024-017）
第十届董事会第二十五次会议	2024 年 04 月 17 日		会议审议通过了《2024 年第一季度报告》。
第十届董事会第二十六次会议	2024 年 06 月 06 日	2024 年 06 月 07 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十届董事会第二十六次会议决议公告》（公告编号：2024-036）
第十一届董事会第一次会议	2024 年 06 月 27 日	2024 年 06 月 28 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十一届董事会第一次会议决议公告》（公告编号：2024-046）
第十一届董事会第二次会议	2024 年 07 月 26 日		会议审议通过了《2024 年半年度报告全文及摘要》。
第十一届董事会第三次会议	2024 年 08 月 21 日	2024 年 08 月 22 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十一届董事会第三次会议决议公告》（公告编号：2024-060）
第十一届董事会第四次会议	2024 年 09 月 15 日	2024 年 09 月 19 日	《中国证券报》、《证券时

			报》、巨潮资讯网：《第十一届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：2024-063）
第十一届董事会第五次会议	2024 年 09 月 27 日	2024 年 09 月 28 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十一届董事会第五次会议决议公告》（公告编号：2024-066）
第十一届董事会第六次会议	2024 年 10 月 29 日	2024 年 10 月 31 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十一届董事会第六次会议决议公告》（公告编号：2024-075）
第十一届董事会第七次会议	2024 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 30 日	《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网：《第十一届董事会第七次会议决议公告》（公告编号：2024-079）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王赓宇	7	4	3	0	0	否	2
马晨山	10	8	2	0	0	否	2
褚峰	7	6	1	0	0	否	2
苟永平	10	5	5	0	0	否	2
董克用	7	2	4	1	0	否	2
蒋赛	10	5	5	0	0	否	2
杨明	7	1	1	5	0	是	2
朱长军	2	2	0	0	0	否	1
石岩	2	2	0	0	0	否	1
杨云峰	8	6	2	0	0	否	1
张建	8	5	3	0	0	否	1
傅军	3	1	1	1	0	否	0
冯建军	3	0	1	2	0	否	0
丁明山	3	1	2	0	0	否	0
杨金国	3	1	2	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司独立董事杨明先生因工作原因委托独立董事蒋赛女士出席了第十一届董事会第二次会议、第十一届董事会第三次会议、第十一届董事会第五次会议、第十一届董事会第六次会议，委托独立董事董克用先生出席了第十一届董事会第七次会议。在委托前，杨明先生均详细审阅会议资料，认真审议每一项议案，并形成明确表决意见。同时，对各次董事会审议的相关议案均投了赞成票，无提出异议的事项，也无反对、弃权的情形。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

☒是 ☐否



董事姓名	董事提出异议的事项	异议的内容
董事长马晨山先生、时任董事杨云峰先生、董事苟永平先生、时任董事张建先生、独立董事蒋赛女士	2024 年 9 月 15 日，公司第十一届董事会第四次会议审议《关于是否同意有关股东提请公司董事会召开临时股东大会的议案》。	部分董事、独立董事投弃权票，具体内容详见公司在巨潮资讯网上披露的《第十一届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：2024-063 号）
董事长马晨山先生、时任董事杨云峰先生、董事苟永平先生、时任董事张建先生、独立董事蒋赛女士	2024 年 9 月 27 日，公司第十一届董事会第五次会议审议《关于是否同意监事会提议召开临时股东大会的议案》。	部分董事、独立董事投弃权票，具体内容详见公司在巨潮资讯网上披露的《第十一届董事会第五次会议决议公告》（公告编号：2024-066 号）
董事长马晨山先生	2024 年 10 月 29 日，公司第十一届董事会第六次会议审议《关于高级管理人员变动的议案》。	董事长马晨山先生投弃权票，具体内容详见公司在巨潮资讯网上披露的《第十一届董事会第六次会议决议公告》（公告编号：2024-075 号）
董事对公司有关事项提出异议的说明	<p>第十一届董事会第四次会议部分董事、独立董事投弃权票。马晨山先生认为：1、董事会刚换届不足三个月，再选容易引起市场的各类解读，应该让本届董事会充分为公司服务好，按业绩考核，并按年度工作考虑各类人事安排和主要人员结构调整；2、建议暂缓调整，经过人员结构分析、调研、充分讨论后，在合理的时间再执行本议案所提计划。杨云峰先生认为：公司今年 6 月底刚通过充分酝酿产生新一届董事会，目前董事会履职时间不到三个月，董事会年度工作计划尚未全部实施。此次议案仍需各方充分商讨，建议在完整会计年度后再予讨论，以免对现任董事会治理造成重大影响。苟永平先生认为：鉴于公司现状，6 月份开完董事会时间不长，为公司团队稳定和发展，建议暂不推进此项工作，年底结合现在模式下的经营情况再做调整。张建先生认为：公司董事会换届改选时间不到三个月，现提议修改公司章程增选和改组董事会，我担忧时间仓促，没有经过充分酝酿从而达成一致意见，时间上不成熟，希望慎重和稳妥地进行相关事项。蒋赛女士认为：一是因本届董事会履职时间不长（还不到三个月），情况还在熟悉之中，加上目前经济环境情况，建议暂缓或延期召开股东会。二是为了稳定公司的经营状态，为了稳定股票市值，考虑到股东特别是少数股东的权益，也建议暂缓或延期召开股东会。总之，本次董事会所涉及的议案，我认为不合时宜。</p> <p>第十一届董事会第五次会议中，部分董事、独立董事投弃权票。马晨山先生认为：同意修改公司章程，由于公司董事会完成换届时间太短，建议在一个完整财务年度后，根据经营发展需要再进行董事增补，具体时间请酌情考虑。杨云峰先生认为：对于根据公司法对公司章程进行修订部分无异议，但对于调整公司董事会条款有不同意见。因议案不能分项表决，因此投弃权票。公司重整投资协议未对董事调整时间进行约定，目前议案再次提出调整时机不合适，公司重整完成不足一年，改选后的新的一届董事会履职仅三个月，调整董事会将对董事会治理和公司经营产生不确定影响。建议在经历完整会计年度后再进行讨论。苟永平先生认为：由于上次董事会、监事会调整时间不长，考虑重整时间不到一年，公司需要一个稳定的过渡，有利于公司生产经营和市值增长，暂不调整，建议年底结合公司发展战略需要调整，再召开此事项董事会。张建先生认为：本次议案中除“董事会人数由 9 名修改为 11 名”以外的其他部分我没有异议。关于董事会人数由 9 名修改为 11 名这部分本身其实我也并无异议，但建议在今年年底、明年年初进行比较稳妥。这样也不违背《重整投资协议》的约定。因为我认为现在距董事会换届改选刚三个月，时间间隔太短，又马上改组董事会比较仓促。蒋赛女士认为：关于本次会议所涉及的议案，我投弃权票。其理由是，本届董事会换届才三个月，如再选或改选董事会可能引起市场和相关部门的各种解读，这不利于稳定公司的经营情况，不利于稳定公司的股票市值，也不利于股东及少数股东的权益。希望慎重考虑，并建议在岁末年初召开临时股东会。</p> <p>第十一届董事会第六次会议中，董事长马晨山先生投弃权票。马晨山先生认为：为了保持团队的稳定性并确保年度工作目标的实现，同时也建议在完整财务年度，根据工作任务和目标再调整有关人员。</p>	

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

☒是 ☐否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》等法律、法规的规定按时出席董事会和股东会，了解和关注公司的经营情况和规范运作情况，对公司未来的发展规划、经营情况、财务状况及重大事项提出专业意见和建议，为维护公司的整体利益和全体股东的合法权益发挥了重要的作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	蒋赛、丁明山、杨云峰	2	2024 年 03 月 22 日	《2023 年度财务决算报告》《2023 年度内部控制自我评价报告》《关于计提 2023 年度资产减值准备的议案》《2023 年年度报告全文及摘要》《关于未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》《2023 年度利润分配及公积金转增股本预案》《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》《关于续聘会计师事务所的议案》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用
			2024 年 04 月 16 日	《2024 年第一季度报告》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用
审计委员会	蒋赛、杨明、王赓宇	3	2024 年 06 月 27 日	《关于聘任公司财务总监的议案》	经审查，认为公司财务总监候选人具备任职资格，并将该议案提交董事会审议。		不适用
			2024 年 07 月 25 日	《2024 年半年度报告全文及摘要》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用

			2024 年 10 月 29 日	《2024 年第三季度报告》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用
提名委员会	丁明山、杨金国、杨云峰	1	2024 年 06 月 05 日	《关于公司董事会换届选举非独立董事的议案》《关于公司董事会换届选举独立董事的议案》	经审查，认为公司非独立董事及独立董事候选人具备任职资格，并将该议案提交董事会审议。		不适用
提名委员会	董克用、杨明、张建	3	2024 年 06 月 27 日	《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司副总裁的议案》《关于聘任公司财务总监的议案》《关于聘任公司董事会秘书的议案》	经审查，认为公司高级管理人员候选人具备任职资格，并将该议案提交董事会审议。		不适用
			2024 年 10 月 18 日	审查非独立董事候选人任职资格	经审查，认为公司非独立董事候选人具备任职资格，并将该议案提交董事会审议。		不适用
			2024 年 10 月 29 日	审查公司总裁候选人任职资格	经审查，认为公司总裁候选人具备任职资格，并将该议案提交董事会审议。		不适用
薪酬与考核委员会	杨金国、蒋赛、马晨山	2	2024 年 03 月 27 日	《2023 年高级管理人员年终考核结果》《公司薪酬管理制度》《关于公司高级管理人员薪酬的议案》	对公司高级管理人员 2023 年度工作进行考核，审议通过了公司薪酬管理制度，并对 2024 年度高级管理人员考核指标及薪酬方案提出了建议。		不适用
			2024 年 06 月 05 日	《关于确定公司第十一届董事会董事津贴的议案》	对公司第十一届董事会董事津贴提出建议，并将该议案提		不适用

					交董事会审议。		
战略委员会	傅军、马晨山、杨云峰、苟永平、冯建军	1	2024 年 03 月 25 日	《关于未来十二个月为控股子公司提供担保额度的议案》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用
战略委员会	王赓宇、马晨山、杨云峰、褚峰、董克用	1	2024 年 08 月 20 日	《关于控股子公司转让股权的议案》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□是 ☒否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	62
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,035
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,097
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,097
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	144
技术人员	512
财务人员	143
行政人员	123
其他人员（开发、招商、客服、酒店、景区、物业等）	2,175
合计	3,097
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	38
大学本科	665
专科以下（含专科）	2,394
合计	3,097

2、薪酬政策

2024 年度，新华联文旅全面推进战略重组与转型升级，持续深化人力资源管理体系改革，以精细化管控为抓手推进组织效能提升，有效激发全员创新活力，为公司在文旅产业新周期的高质量发展奠定了坚实基础。

- 1、效益导向的薪酬联动机制。坚持工资总额与经济效益、劳动生产率双挂钩原则，建立业绩增长与员工回报的良性循环机制。通过动态监测经营指标，实现薪酬资源配置与业务发展需求精准匹配。
- 2、分业态差异化管控模式。针对文旅运营、地产开发、专业管理等多元业务特点，制定精准化、定制化薪酬方案，有效提升各业务单元的市场响应速度与运营效能。
- 3、深化总部集约化管控能力。深化"双总控"机制在预算管理与编制管控中的应用，有效推动总部职能部门与业务单元的战略协同，充分发挥资源统筹优势。实现了人工成本管控全覆盖，跨部门协作效率得到提升。

3、培训计划

- 2024 年，新华联文旅紧密围绕战略转型与业务发展需求，系统构建专业化、体系化的人才培养机制，通过分层分类实施精准赋能，全面强化组织能力建设。
- 1、聚焦上市公司治理、文旅业态创新、数字化营销等领域，打造"高管领航、专业筑基、全员赋能"三维培训矩阵。全年累计开展上市公司合规治理、文旅酒景全产业链运营、地产数字化营销矩阵建设、信息实务等 8 大主题专项培训，其中总部主导实施 6 期核心业务板块集训，覆盖核心岗位人员 530 人次，人均受训时长 33.7 小时，参训满意度达 96.7%。
  - 2、贯彻公司三级培训体系的落地，总公司指导并监督下属企业的培训工作，不断规范下属企业培训管理。全年指导各业务单位完成培训 120 期，覆盖 3799 人次，累计培训时长 330.5 小时，培训满意度评估 98.6%。未来，新华联文旅将继续加大培训投入，逐步形成具有文旅行业特色的标准化人才培养模式，以满足企业发展和员工成长的多样化需求。

4、劳务外包情况

☒适用 ☐不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,059,444
劳务外包支付的报酬总额（元）	19,068,800.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

☐适用 ☒不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按公司实际情况，已基本建立健全了公司的内部控制制度体系并得到有效的执行。公司《2024 年度内部控制自我评价报告》全面、真实、准确地反映了公

司内部控制的实际情况，报告期公司不存在内部控制重大缺陷和重要缺陷。另外，公司将重点实施以下措施，加强内部控制：

- 1、进一步完善内控制度建设，强化内部审计监督。梳理完善董事会审计委员会及内部审计部门的职能职责，强化在董事会领导下行使监督权，加强内审部门对公司内部控制制度执行情况的监督力度，提高内部审计工作的深度和广度。
- 2、强化董事会及关键岗位的内控意识和责任，充分认识内控在改善企业管理、增强风险防控、帮助企业高质量发展中的重要性，明确具体责任人，发挥表率作用。
- 3、加强内部控制培训及学习。公司及时组织董事、监事及高级管理人员参加监管合规学习，提高决策层和管理层的公司治理水平。有针对性地开展面向中层管理人员、普通员工的合规培训，以提高风险防范意识，强化合规经营意识，确保内部控制制度得到有效执行，切实提升公司规范运作水平，促进公司健康可持续发展。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□是 ☒否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司 2024 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	1.1 具有以下特征的缺陷定为重大缺陷：（1）对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正（由于政策变化或其他客观因素变化导致的对以前年度的追溯调整除外）；（2）注册会计师发现的、未被识别的当期财务报告的重大错报；（3）审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。1.2 具有以下特征的缺陷定为重要缺陷：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真	2.1 具有以下特征的缺陷定为重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律、法规；（2）媒体负面新闻频频曝光，对公司声誉造成重大损害；（3）企业决策程序不科学，如决策失误，导致重大损失；（4）公司中高级管理人员或高级技术人员流失严重；（5）公司重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效，重要的经济业务虽有内控制度，但没有有效的运行；（6）公司内部控制重大缺陷在合理期间内未得到整改。2.2 具有以下特征的缺陷定为重要缺陷：（1）公司违反国家法律法规受到轻微处罚；（2）媒体出现负面新闻，波及局部区域；（3）企业决策程序不科学，导致重大失误；（4）公司管理、技术、关键岗位业务

	实、准确的目标。1.3 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	人员流失严重；（5）公司重要业务制度或系统存在缺陷；（6）公司内部控制重要缺陷在合理期间内未得到整改。2.3 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。
定量标准	确定与财务报告相关内控缺陷所使用基准涉及职业判断的运用。财务报告内部控制缺陷的定量标准以持续经营业务的税前利润（经审计的近三年平均数）的绝对值作为基准。重大缺陷定量标准为错报>合并报表税前利润的 10%；重要缺陷定量标准为合并报表税前利润的 5%<错报≤合并报表税前利润的 10%；一般缺陷定量标准为错报≤合并报表税前利润的 5%。	重大缺陷：直接财产损失金额≥5000 万元，负面影响为严重、长期、广泛、公开；重要缺陷：直接财产损失金额 2000 万元≤损失<5000 万元，负面影响为严重、短期至中期、公开；一般缺陷：直接财产损失金额<2000 万元，负面影响为短期、一定范围内不良影响。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

2、内部控制审计报告

☒适用 ☐不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，新华联公司于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司 2024 年度内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐是 ☒否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒是 ☐否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证券监督管理委员会上市公司治理专项自查清单填报系统，公司严格对照《公司法》、《证券法》等有关法律法规以及内部规章制度，对专项活动的自查事项进行了自查，并进行了认真地梳理填报。通过本次自查，公司认为本公司治理符合《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求，公司治理结构较为完善，运作规范，不存在重大问题的失误。今后，公司将进一步规范公司治理和内部控制，强化内部控制有效实施，不断提高公司治理水平，推动实现公司高质量发展。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

□是 ☒否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

□适用 ☒不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

作为一家大型国际化民营企业，自成立以来，公司始终积极承担社会责任，以工匠精神做产品，积极解决就业，为国家上缴更多的税收，开展各种慈善公益活动等，为国家和社会做出了应有的贡献。

（一）践行工匠精神做产品

责任成就品质，责任塑造品牌，责任演绎精彩，新华联文旅发展始终秉承“以人为本，以客为尊，以质为上，以诚为魂”的企业宗旨，用品质与实力成就了公司的发展与壮大。公司成立 20 多年来一直践行绿色、环保理念，为构建人与自然、城市和谐共生的文旅景区和生态家园贡献着自己的力量。公司把品质管理作为企业管理永恒的主题，工匠精神贯穿项目开发建设的始终。报告期内，公司进一步夯实品质管理，湖南新华联梦想城 1.2 期工程获评长沙市结构优良工程。

（二）重诺守信如期保质交付

2024 年，面对外部市场持续压力加大、内部困难增多的复杂形势，公司以“保交楼”为首要任务，克服重重困难，坚决兑现对广大客户的承诺，确保如期保质交付。2024 年全年完成开复工面积 60 万平米，竣工面积 43 万平米。海南香水湾项目一期公寓取得竣备手续实现交付，铜官项目 A07、B01、B02 地块实现交付，湖南望城项目 1.2 期提前半年取得竣备手续并开始交付，西宁 H1 地块、G1 地块 10#楼竣备交付。公司精心制定详尽且科学的工程进度、质量、成本、安全目标，合理优化资源配置，着力强化全员、全过程、全方位的管控力度，强化量化考核机制，全力保障年度各项交付目标全部达成，持续提升客户满意度。

（三）积极开展慈善公益活动

公司积极履行社会责任，开展慈善公益活动。2024 年，铜官窑国风乐园联合中共长沙市彩虹残疾人士服务中心支部组织残联人士到铜官窑国风乐园进行文旅研学活动；并组织了“2024 罕罕漫游——铜官窑国风乐园融合陪伴之旅”活动，知名主持人、蔻德罕见病关爱中心理事杨乐乐，作为铜官窑国风乐园融合陪伴之旅爱心守护大使倾情参与。悦豪物业联合当地环保组织，在公司服务的多个小区内发起“绿色家园，垃圾分类”宣传活动，提升居民垃圾分类意识，助力环保行动。

（四）人才培养常抓不懈



2024 年，公司以战略重整成效与主营业务突破为契机，将人才梯队建设作为核心工程，系统推进“引才、活才、育才”三位一体发展体系。聚焦景区运营、文旅拓展、地产营销等核心关键领域，通过行业头部人才引进与结构性优化，以增强团队的竞争力。全年成功引进了在文化旅游、房地产等多个领域的新员工共计 188 人。通过中高管晋升、跨部门轮岗等机制实现 29 人次职级跃升与岗位优化，同步深化绩效管理与项目考核双轮驱动，全面激活团队效能。围绕人才可持续发展目标，全年开展精准化专题培训 120 期，覆盖 3799 人次，培训满意度达 98.6%，构建起 330 小时分层培养矩阵。未来公司将持续深化人才强企战略，强化“激励+文化”双引擎，完善职业发展通道与创新容错机制，以更具竞争力的组织生态赋能业务升级，为企业高质量发展注入持久动能。

#### （五）依法治企勇做贡献

2024 年，公司坚定不移地贯彻依法治企方针，积极响应国家法治建设号召，全面推进企业法治化进程。在法律法规学习方面，公司紧跟政策步伐，组织多轮次、多部门参与的集中学习活动，重点学习了 2024 年新施行的《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国会计法》等法律法规。制度建设层面，依据新法规对公司现有制度进行全面梳理与更新，确保公司运营与最新法律要求无缝对接。风险防控上，强化合同全生命周期管理，借助信息化手段实现合同线上审核，审核率 100%，有效规避法律风险。同时，加强了海外项目所属国家和地区的法律研究，确保国际化经营健康有序。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、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履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

☒适用 ☐不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	湖南天象盈新科技发展有限公司、湖南盈新管理咨询服务合伙企业（有限合伙）、王赓宇	关于独立性方面的承诺	本次权益变动后，确保上市公司人员独立、财务独立、机构独立、资产完整、业务独立。	2024 年 01 月 24 日	以约定时间为准。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	湖南天象盈新科技发展有限公司、湖南盈新管理咨询服务合伙企业（有限合伙）、王赓宇	关于同业竞争的承诺	1、承诺人及其控制的其他企业将采取积极措施避免发生与上市公司主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，并促使承诺人及其控制的其他企业避免发生与上市公司主营业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动。 2、如承诺人及其控制的其他企业获得从事新业务的机会，而该等业务与上市公司主营业务构成或可能构成同业竞争时，承诺人将在条件许可的前提下，以有利于上市公司的利益为原则，将尽最大努力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给上市公司。 3、上述承诺于承诺人对上市公司拥有控制权期间持续有效。如因承诺人未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，湖南天象盈新科技发展有限公司、湖南盈新管理咨询服务合伙企业（有限合伙）将承担相应的赔偿责任。	2024 年 01 月 24 日	对上市公司拥有控制权期间持续有效。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	湖南天象盈新科技发展有限公司、湖南盈新管理咨询服务合伙企业（有限合	关于关联交易的承诺	1、承诺人不会利用控股股东/实际控制人地位谋求上市公司在业务经营等方面给承诺人及其控制的其他企业优于独立第三方的条件或利益。 2、承诺人及其控制的其他企业将尽量减少并规范与上市公司之间的关联交易；对于与上市公司经营活动相关的无法避免的关联交易，承诺人及其控制的其他企业将严格遵循相关法律法规及规范性文件以及上市公司内部管理制度中关于关联交易的相关要求，履行关联交易决策程序，	2024 年 01 月 24 日	对上市公司拥有控制权期间持续有效。	截至目前，不存在违背承诺事项的情形。

	伙)、王赓宇		按照公平、公允和等价有偿的原则进行, 确保定价公允, 并按相关法律、法规以及规范性文件的规定履行交易审批程序及信息披露义务, 切实保护上市公司及其中小股东利益。 3、上述承诺于承诺人对上市公司拥有控制权期间持续有效。如因承诺人未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失, 承诺人将承担相应的赔偿责任。			
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司; 傅军	其他承诺	本次重组完成后, 保证圣方科技人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立。	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至 2024 年 2 月 28 日, 该承诺已履行完毕。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司; 傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	承诺人及其控制的其他企业与圣方科技的资金往来将严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发(2003) 56 号) 及《中国证券监督管理委员会、中国银行业监督管理委员会关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号) 的规定, 规范圣方科技对外担保行为, 不违规占用圣方科技的资金。	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前, 不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司; 傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次重组完成后, 承诺人与圣方科技之间将尽量减少和避免关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时, 保证按市场化原则和公允价格进行公平操作, 并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。保证不通过关联交易损害圣方科技及其他股东的合法权益。承诺人和圣方科技就相互间关联事务及交易所做出的任何约定及安排, 均不妨碍对方为其自身利益、在市场同等竞争条件下与任何第三方进行业务往来或交易。	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前, 不存在违背承诺事项的情形。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	新华联控股有限公司; 傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次重组完成后, 承诺人将继续严格按照《公司法》等法律法规以及圣方科技《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利, 在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人的关联交易事项进行表决时, 履行回避表决的义务。	2010 年 01 月 01 日	以约定时间为准。	截至目前, 不存在违背承诺事项的情形。
资产重组时所作承诺	新华联控股有限公司; 傅军	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	与收购报告书承诺事项相同	2009 年 12 月 02 日	以约定时间为准。	截至目前, 不存在违背承诺事项的情形。
其他承诺	湖南天象盈新科技发展有限公司	股份限售	本次受让的上市公司资本公积转增股本 1,200,000,000 股股票, 自登记至湖南天象盈新科技发展有限公司名下之日起 36 个月不通过任何形式转让、减持(包括集合竞价、大宗交易等各种方式) 或者委托他人管理上述股份。	2023 年 08 月 07 日	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 36 个月不减持。	截至目前, 不存在违背承诺事项的情形。

其他承诺	深圳市招商平安资产管理有限责任公司（实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）、中国对外经济贸易信托有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值1号私募证券投资基金”）	股份限售	各承诺方分别承诺：自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份。	2023 年 08 月 07 日	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月不减持。	该承诺已履行完毕，2025 年 1 月 8 日该部分限售股份上市流通。
其他承诺	长沙湘江资产管理有限公司	股份限售	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份。	2023 年 11 月 29 日	自转增股票登记至其指定证券账户之日起 12 个月不减持。	该承诺已履行完毕，2025 年 1 月 8 日该部分限售股份上市流通。
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用。					

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

☐适用 ☒不适用

**二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**三、违规对外担保情况**

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

**四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明**

☐适用 ☒不适用

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

☐适用 ☒不适用

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明**

☒适用 ☐不适用

为了更加准确地反映公司旅行社业务的实际回款和可能的预期信用损失情况，更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，公司综合评估了旅行社业务的经营模式特点、旅行社业务应收账款的构成及风险性。参考公司历史信用损失实际发生数据，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，公司对旅行社业务应收账款预期信用损失率进行适当调整，将 1 年以内预期信用损失率由 5% 调整为 2%。此次会计估计变更适用未来适用法，不对已披露的财务报告进行追溯调整。本次会计估计变更，对公司的影响为增加本期利润 1,047,023.86 元，不构成重大影响。具体内容详见公司于同日披露在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的《关于会计估计变更的公告》。

**七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

☒适用 ☐不适用

合并报表范围发生变化的情况详见“第三节 管理层讨论与分析 四、主营业务分析 2、收入与成本 （6）报告期内合并范围是否发生变动”

**八、聘任、解聘会计师事务所情况**

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
------------	---------------------

境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	谭寿成、陆海洋
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	谭寿成 5 年、陆海洋 3 年

当期是否改聘会计师事务所

☐是 ☒否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒适用 ☐不适用

经公司 2023 年年度股东大会审议，同意续聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2024 年度财务报告审计机构和内控审计机构，聘用期一年，其中内部控制审计费用 50 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

☐适用 ☒不适用

十、破产重整相关事项

☒适用 ☐不适用

公司重整计划于 2023 年 12 月末执行完毕，根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 14 号——破产重整等事项》第五十一条的规定，公司对重整计划之经营方案的执行情况披露如下：

（一）重整计划中相关经营方案、资产注入方案等的实施情况

2024 年，公司及 2 家核心子公司按照重整计划之经营方案稳步开展经营。公司坚定聚焦文旅主业，着力打造文旅产业核心竞争优势，保留了核心文旅主业相关的必要资产，将部分资产通过重整剥离至信托项下，优化了资产负债结构和业务结构；通过重整投资人提供的资金，进行债务清偿和补充流动性；通过采取多项措施，有效降低运营成本，提升经营效益；努力通过输出运营管理，着力发展轻资产运营。公司重整计划中不存在资产注入方案。

（二）重整后上市公司各项业务的发展情况

重整后，公司各项业务的经营情况详见本报告“ 第三节 管理层讨论与分析 二、报告期内公司从事的主要业务 四、主营业务分析”的相关内容。

（三）重整后置入资产运营和盈利情况（如适用）

不适用。

（四）上市公司治理结构与规范运作情况

关于公司规范运作情况详见本报告“第四节公司治理一、公司治理的基本状况”的内容。

（五）后续经营中与重整计划存在差异的事项及原因

公司后续经营中与重整计划不存在重大差异。

十一、重大诉讼、仲裁事项

☒适用 ☐不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
公司子公司北京新华联置地有限公司因合同纠纷将株洲经济开发区管理委员会、株洲云龙示范区管理委员会起诉至株洲市中级人民法院。	33,866.49	否	终审判决已生效。	终审判决支持了原告部分诉讼请求。	执行中。	2022 年 07 月 30 日	公司分别于 2022 年 7 月 30 日、2023 年 8 月 15 日、2023 年 9 月 13 日、2024 年 7 月 10 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2022-057、2023-091、2023-097、2024-054 号公告。
陵水黎族自治县农村信用合作联社、三亚农村商业银行股份有限公司、琼海市农村信用合作联社、东方市农村信用合作联社、儋州市农村信用合作联社、海口市农村信用合作联社因金融借款合同纠纷将公司及公司下属全资子公司北京新华联置地有限公司、公司控股子公司海南新华联文化旅游发展有限公司起诉至海南省第一中级人民法院。	48,490.79	否	调解书已生效。	各方达成调解，并取得法院作出的《民事调解书》。	暂未履行完毕。	2023 年 05 月 25 日	公司分别于 2023 年 5 月 25 日、2023 年 8 月 4 日、2023 年 9 月 11 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2023-056、2023-086、2023-096 号公告。
国家开发银行青海省分行因金融借款合同纠纷，将公司间接持有的全资子公司西宁新华联置业有限公司起诉至西宁市中级人民法院。	130,633.96	否	二审判决已生效。西宁新华联置业有限公司向最高人民法院提起再审申请，最高人民法院现已对西宁新华联置业有限公司的再审申请立案审查。	二审法院判决西宁新华联置业有限公司对西宁新华联童梦乐园有限公司案涉贷款承担一般保证责任。承担保证责任后有权向西宁新华联童	执行中。	2024 年 02 月 20 日	公司分别于 2024 年 2 月 20 日、2024 年 7 月 10 日、2025 年 2 月 5 日、2025 年 2 月 21 日、2025 年 4 月 11 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-007、2024-054、2025-004、005、013 号公告。

				梦乐园有限公司追偿。			
中国银行股份有限公司西宁市分行因金融借款合同纠纷，将公司间接持有的全资子公司西宁新华联置业有限公司起诉至西宁市中级人民法院。	50,990	否	二审法院尚未开庭审理。	一审法院作出判决后西宁新华联置业有限公司提起上诉，二审法院尚未开庭审理。	不适用。	2024 年 11 月 30 日	公司于 2024 年 11 月 30 日、2025 年 3 月 28 日、2025 年 4 月 12 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-080、2025-010、014 号公告。
天津海立方舟投资管理有限公司因民间借贷纠纷，将公司起诉至青岛市中级人民法院。	58,567.33	否	调解书已生效。	各方达成调解，并取得法院作出的《民事调解书》。	暂未履行完毕。	2023 年 01 月 11 日	公司于 2023 年 1 月 11 日、2023 年 3 月 25 日、2023 年 6 月 17 日、2025 年 3 月 18 日发布在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2023-003、2023-017、2023-072、2025-008 号公告。

十二、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用  
公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用



关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
新华联控股有限公司及其子公司	持股 5% 以上股份的法人	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	119.95	119.95	0.30%	400	否	银行转账	119.95	2024 年 03 月 30 日	详见公司披露在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-025 号公告。
湖南华联瓷业股份有限公司及其子公司	关联自然人间接参股的企业	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	0.53	0.53	0.00%	50	否	银行转账	0.53	2024 年 03 月 30 日	详见公司披露在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-025 号公告。
新华联控股有限公司及其子公司	5% 以上股东及其子公司	出售商品和提供劳务	物业服务	市场价	817.6	817.6	0.28%	1,000	否	银行转账	817.6	2024 年 03 月 30 日	详见公司披露在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-025 号公告。
长石投资有限公司	5% 以上股东之控股股东	出售商品和提供劳务	物业服务	市场价	22.13	22.13	0.01%	50	否	银行转账	22.13	2024 年 03 月 30 日	详见公司披露在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-025 号公告。
新华联控股有限公司	持股 5% 以上股份的法人	关联租赁	租赁关联人办公楼	市场价	830.34	830.34	3.06%	1,200	否	银行转账	830.34	2024 年 03 月 30 日	详见公司披露在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-025 号公告。
云南金六福贸易有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	销售商品	市场价	0	0	0.00%	50	否	银行转账	-	2024 年 03 月 30 日	详见公司披露在巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）的 2024-025 号公告。
合计				--	--	1,790.55	--	2,750	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司于 2024 年 3 月 28 日召开公司第十届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》，预计公司 2024 年与新华联控股有限公司等关联方发生的日常关联交易总金额为人民币 2,750 万元。 报告期内，因执行公司重整计划及公司原控股股东新华联控股重整计划，截至报告期末，新华联控股及其部分原控股子公司与公司的关联方认定依据有所变化，上表中仍按预计额度时的关联关系合并列示。 公司 2024 年度未进行预计的日常关联交易请详见本报告第十节 财务报告 十三、关联方及关联交易。报告期内，公司发生的预计范围外的日常关联交易金额未达到审议及披露标准。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

# 十五、重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项情况

### （1）托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

### （2）承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

### （3）租赁情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

☒适用 ☐不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2016 年 04 月 19 日	50,000	2016 年 10 月 25 日	900.53	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2017 年 07 月 28 日	4,292.7	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017 年 04 月 27 日	25,000	2017 年 09 月 10 日	7,223.27	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017 年 04 月 27 日	30,000	2017 年 11 月 16 日	6,034.93	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	2017 年 11 月 14 日	50,000	2017 年 12 月 18 日	17,498.35	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙新华联铜官窑国	2018 年 04 月 25 日	100,000	2018 年 08 月 16 日	8,535.12	连带责任保证			债务履行期限届满之	否	否

际文化 旅游开 发有限 公司								日起两 年		
长沙新 华联铜 官窑国 际文化 旅游开 发有限 公司	2018 年 04 月 25 日	60,000	2019 年 03 月 27 日	12,127.25	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 次日起 两年	否	否
长沙新 华联铜 官窑国 际文化 旅游开 发有限 公司	2019 年 04 月 26 日	41,000	2020 年 01 月 16 日	20,246.39	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起三 年	否	否
长沙新 华联铜 官窑国 际文化 旅游开 发有限 公司	2021 年 04 月 28 日	50,000	2021 年 06 月 09 日	28,747.98	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起三 年	否	否
长沙新 华联铜 官窑国 际文化 旅游开 发有限 公司	2023 年 04 月 27 日	14,500	2023 年 10 月 12 日	6,447.27	连带责 任保证			债务履 行期限 届满之 日起三 年	否	否
报告期内审批对子 公司担保额度合计 （B1）		0		报告期内对子公司担 保实际发生额合计 （B2）		0				
报告期末已审批的 对子公司担保额度 合计（B3）		450,500		报告期末对子公司实 际担保余额合计 （B4）		112,053.79				
子公司对子公司的担保情况										
担保对 象名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发 生日期	实际担保 金额	担保类 型	担保物 （如 有）	反担保 情况 （如 有）	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
湖南新 华联房 地产开 发有限 公司	2024 年 03 月 28 日	10,000	2024 年 11 月 29 日	8,140.97	连带责 任保证			《保证 合同》 生效之 日起至 主债务 履行期 限届满 之日起 三年	否	否
报告期内审批对子 公司担保额度合计 （C1）		10,000		报告期内对子公司担 保实际发生额合计 （C2）		8,140.97				
报告期末已审批的		10,000		报告期末对子公司实		8,140.97				

对子公司担保额度合计（C3）		实际担保余额合计（C4）	
公司担保总额（即前三大项的合计）			
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）	10,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）	8,140.97
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）	460,500	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）	120,194.76
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		24.59%	
其中：			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		0	
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余额（E）		120,194.76	
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）		0	
上述三项担保金额合计（D+E+F）		120,194.76	

采用复合方式担保的具体情况说明

2024 年 2 月，国开行青海省分行就金融借款合同纠纷，将西宁童梦乐园、公司全资子公司西宁新华联置业起诉至西宁市中级人民法院。经一审判决、上诉及二审判决，青海省高院在二审判决：如西宁童梦乐园不能在本判决生效后三十日内偿还判决第一项确认的所有款项，且西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的，西宁新华联置业承担清偿责任。西宁新华联置业承担还款责任后，有权向西宁童梦乐园追偿。该案件处于执行阶段。2025 年 4 月，西宁新华联置业不服青海省高级人民法院终审判决，向最高人民法院申请再审，目前最高人民法院已立案审查。公司在执行破产重整计划中已为前述贷款预留了偿债资源（重整范围内债务），债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

☐适用 ☒不适用  
公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

☐适用 ☒不适用  
公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用  
公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

1、公司持股 5%以上的股东新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”）因不能清偿到期债务，被湖南富兴集团有限公司向北京市第一中级人民法院申请重整，2022 年 8 月 9 日北京市第一中级人民法院已裁定受理。2022 年 9 月 7 日，北京市第一中级人民法院指定北京市金杜律师事务所担任新华联控股有限公司管理人，具体负责开展各项重整工作。2023 年 4 月 14 日北京市第一中级人民法院裁定对新华联控股有限公司、新华联矿业有限公司、新华联融资租赁有限公司、内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司、新华联资源开发投资有限公司、内蒙古和鑫贸易有限公司六家公司实质合并重整，并于 2023 年 4 月 17 日指定新华联控股有限公司管理人担任新华联控股等六家公司实质合并重整管理人。2023 年 5 月 31 日新华联控股等六家公司实质合并重整案召开第一次债权人会议，2023 年 6 月 19 日通过了表决议案。2023 年 10 月 12 日，北京市第一中级人民法院裁定新华联控股等六家公司实质合并重整案件的重整计划草案提交期限延长至 2024 年 1 月 13 日。2023 年 12 月 20 日，新华联控股、新华联控股管理人与重整投资人淄博长基正式签订《重整投资协议》，淄博长基及其合作方拟参与对新华联控股部分资产的投资。2024 年 1 月 18 日，公司披露了《关于新华联控股重整事项的进展公告》，就新华联控股等六家公司实质合并重整案第二次债权人会议通知进行了公告。2024 年 2 月 22 日，公司就新华联控股等六家公司实质合并重整案召开出资人组会议、第二次债权人会议事项进行了公告。2024 年 2 月 23 日，公司收到新华联控股出具的《关于新华联控股有限公司重整计划获法院批准的告知函》及其转发的北京一中院《民事裁定书》〔（2022）京 01 破 199 号之七〕，获悉北京一中院裁定批准新华联控股有限公司、新华联矿业有限公司、新华联融资租赁有限公司、内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司、新华联资源开发投资有限公司、内蒙古和鑫贸易有限公司实质合并重整案重整计划，并终止新华联控股有限公司、新华联矿业有限公司、新华联融资租赁有限公司、内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司、新华联资源开发投资有限公司、内蒙古和鑫贸易有限公司实质合并重整程序。具体内容详见公司于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的相关公告。

2、2024 年 2 月 23 日，新华联控股《重整计划》已获法院裁定批准，新华联控股持有的公司 1,175,117,364 股股票（占公司总股本 20.01%）将用于清偿新华联控股等六家公司债权人。公司已于 2024 年 2 月 28 日披露了新华联控股出具的《简式权益变动报告书》。湖南天象盈新科技发展有限公司（以下简称“盈新科技”）持有公司 12 亿股股票（占公司总股本 20.44%），盈新科技通过实际支配公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任，其可实际支配公司股份表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响。因此，公司控股股东变更为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司实际控制人变更为王庚宇先生。具体内容详见公司于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于股东权益变动暨控股股东及实际控制人拟发生变更的提示性公告》及《关于控股股东及实际控制人已发生变更的提示性公告》（公告编号：2024-004、011）。

3、公司于 2023 年 4 月 29 日披露《2022 年年度报告》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2023 年修订）的相关规定，因公司 2022 年经审计的期末净资产为负值；另因公司 2020 年、2021 年、2022 年三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且 2022 年度审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性，深圳证券交易所对公司股票交易实施退市风险警示及其他风险警示。根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务报告出具的标准无保留意见的《审计报告》，公司对照《股票上市规则》的相关规定逐项自查，公司已不存在《股票上市规则》第 9.3.1 条第（二）项所列实施退市风险警示的情形，或《股票上市规则》第 9.8.1 条第（七）项所列实施其他风险警示的情形，亦不存在《股票上市规则》规定的其他需要实施退市风险警示或其他风险警示的情形。因此，公司认为已经符合申请撤销股票交易退市风险警示及其他风险警示的条件。公司根据《深圳证券交易所股票上市规则（2023 年 8 月修订）》的相关规定，向深交所申请撤销相应的退市风险警示及其他风险警示。经深交所审核同意，公司股票交易自 2024 年 5 月 21 日开市起撤销退市风险警示及其他风险警示。

## 十七、公司子公司重大事项

☒适用 ☐不适用

公司于 2024 年 8 月 21 日召开第十一届董事会第三次会议，审议通过了《关于控股子公司转让股权的议案》。公司间接持有的控股子公司新丝路文旅有限公司（证券代码：00472.HK，以下简称“新丝路文旅”、“转让方”或“债权方”）拟将其持有的华夏酒业控股有限公司（以下简称“目标公司”）100%股权进行转让，受让方为 H2O Water Limited。经友好协商，双方于 2024 年 8 月 21 日签订了《股权转让及承债协议》，本次交易行为全部交易对价为人民币 1.30 亿元，转让方收到全部交易对价后，目标公司及其下属子公司对于债权方的负债余额将全部被豁免。公司于 2024 年 10 月 22 日披露了《关于控股子公司转让股权的进展公告》，公司收到新丝路文旅通知，其已收到香港证券监管机构下发的无后续意见函，对新丝路文旅关于本次交易的通函无进一步意见。新丝路文旅已于 2024 年 10 月 21 日寄发交易通函，本次交易进入可执行阶段。详情请见公司于巨潮资讯网上披露的 2024-061、072 号公告。

本次交易完成后，华夏酒业及其下属子公司将不再纳入公司合并报表范围。本次交易事项对公司的影响详见“第三节 管理层讨论与分析 八、重大资产和股权出售”的相关内容。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,726,766,225	29.41%				22,075	22,075	1,726,788,300	29.41%
1、国家持股									
2、国有法人持股						80,000,000	80,000,000	80,000,000	1.36%
3、其他内资持股	1,726,766,225	29.41%				-79,977,925	-79,977,925	1,646,788,300	28.05%
其中：境内法人持股	1,726,700,000	29.41%				-80,000,000	-80,000,000	1,646,700,000	28.04%
境内自然人持股	66,225	0.00%				22,075	22,075	88,300	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	4,145,048,815	70.59%				-22,075	-22,075	4,145,026,740	70.59%
1、人民币普通股	4,145,048,815	70.59%				-22,075	-22,075	4,145,026,740	70.59%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	5,871,815,040	100.00%				0.00	0.00	5,871,815,040	100.00%

股份变动的原因

☒适用 ☐不适用



- 1、公司因实施《重整计划》，转增的有限售条件流通股 1,726,700,000 股由登记在公司管理人开立的新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户划转至各重整投资人账户。
- 2、报告期内，因公司部分董事、高管离任，增加锁定股份 22,075 股，导致股份性质变动，公司总股份未发生变动。

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☒适用 ☐不适用

公司因实施《重整计划》，转增的有限售条件流通股 1,726,700,000 股由登记在公司管理人开立的新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户划转至各重整投资人账户。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

☐适用 ☒不适用

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

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户	1,726,700,000	0	1,726,700,000	0	破产企业财产处置专用账户	不适用
湖南天象盈新科技发展有限公司	0	553,703,703	0	553,703,703	重整投资人承诺锁定	预计 2027 年 1 月 25 日
湖南天象盈新科技发展有限公司	0	553,703,704	0	553,703,704	重整投资人承诺锁定	预计 2027 年 1 月 25 日
湖南天象盈新科技发展有限公司	0	92,592,593	0	92,592,593	重整投资人承诺锁定	预计 2027 年 1 月 25 日
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）	0	166,000,000	0	166,000,000	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 7 日
深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）	0	114,000,000	0	114,000,000	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 7 日
中国对外经济贸易信托有限公司－外贸信托－玄武 3 号集合资金信托计划	0	100,000,000	0	100,000,000	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 7 日
长沙湘江资产管理有限责任公司	0	80,000,000	0	80,000,000	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 7 日

深圳市德远投资有限公司一德远投资深度价值 1 号私募证券投资基金	0	66,700,000	0	66,700,000	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 7 日
杨云峰	66,225	22,075	0	88,300	原董监高持股限售	按董监高锁定股条件解锁
合计	1,726,766,225	1,726,722,075	1,726,700,000	1,726,788,300	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

☐适用 ☒不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

☐适用 ☒不适用

3、现存的内部职工股情况

☐适用 ☒不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	68,635	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	74,707	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	30.32%	1,780,255,295	-2,194,869,325	0	1,780,255,295	不适用	0
湖南天象盈新科技发展有限公司	境内非国有法人	20.44%	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	0	质押	850,000,000
							冻结	300,000,000
新华联控股有限公司	境内非国有法人	7.18%	421,818,234	-753,299,130	0	421,818,234	质押	201,300,000
							冻结	273,508,238
新华联控	其他	6.29%	369,406,499	369,406,499	0	369,406,499	不适用	0

股有限公司破产企业财产处置专用账户								
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）	其他	2.83%	166,000,000	166,000,000	166,000,000	0	不适用	0
深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.94%	114,000,000	114,000,000	114,000,000	0	不适用	0
中国对外经济贸易信托有限公司－外贸信托－玄武3号集合资金信托计划	其他	1.70%	100,000,000	100,000,000	100,000,000	0	不适用	0
长沙湘江资产管理有限公司	国有法人	1.36%	80,000,000	80,000,000	80,000,000	0	不适用	0
深圳市德远投资有限公司－德远投资深度价值1号私募证券投资基金	其他	1.14%	66,700,000	66,700,000	66,700,000	0	不适用	0
武汉大花山生态科技开发有限公司	国有法人	0.89%	52,264,080	52,264,080	0	52,264,080	冻结	52,264,080
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	不适用。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	湖南天象盈新科技发展有限公司与其他股东之间不存在关联关系，不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，其他股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注10）	不适用。							
前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量						股份种类	

		股份种类	数量
新华联文化旅游发展股份有限公司破产企业财产处置专用账户	1,780,255,295	人民币普通股	1,780,255,295
新华联控股有限公司	421,818,234	人民币普通股	421,818,234
新华联控股有限公司破产企业财产处置专用账户	369,406,499	人民币普通股	369,406,499
武汉大花山生态科技开发有限公司	52,264,080	人民币普通股	52,264,080
三亚优居房产置业有限公司	50,497,408	人民币普通股	50,497,408
湖南新华联建设工程有限公司	49,198,492	人民币普通股	49,198,492
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	33,876,096	人民币普通股	33,876,096
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	32,325,869	人民币普通股	32,325,869
中国信达资产管理股份有限公司	28,281,104	人民币普通股	28,281,104
工银金融资产投资有限公司	27,400,006	人民币普通股	27,400,006
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	武汉大花山生态科技开发有限公司、三亚优居房产置业有限公司之间存在关联关系，属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；除此之外，其他股东之间未知是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 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 10 名股东及前 10 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

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

☐是 ☒否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
湖南天象盈新科技发展有限公司	王赓宇	2023 年 12 月 08 日	91430112MAD5Q6A15B	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技

				术推广；软件开发；工程和技术研究和试验发展。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内无控股和参股其他境内外上市公司的股权投资情况。			

控股股东报告期内变更

☒适用 ☐不适用

新控股股东名称	湖南天象盈新科技发展有限公司
变更日期	2024 年 02 月 28 日
指定网站查询索引	具体内容详见公司于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）披露的《关于股东权益变动暨控股股东及实际控制人拟发生变更的提示性公告》及《关于控股股东及实际控制人已发生变更的提示性公告》（公告编号：2024-004、011）
指定网站披露日期	2024 年 02 月 29 日

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

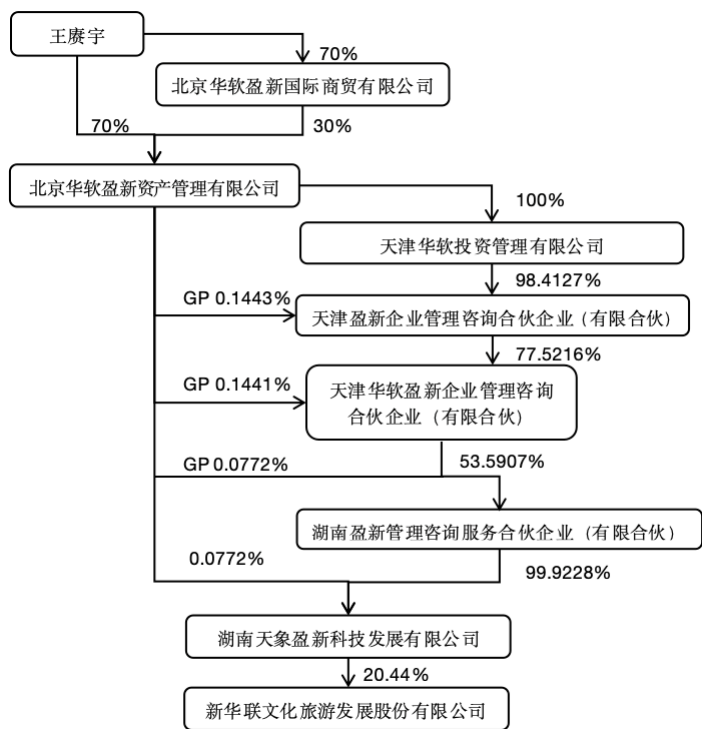
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王赓宇	本人	中国	否
主要职业及职务	北京华软盈新资产管理有限公司执行董事、法定代表人；湖南天象盈新科技发展有限公司董事长、法定代表人。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

☒适用 ☐不适用

原实际控制人名称	傅军
新实际控制人名称	王赓宇
变更日期	2024 年 02 月 28 日
指定网站查询索引	具体内容详见公司于巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）披露的《关于股东权益变动暨控股股东及实际控制人拟发生变更的提示性公告》及《关于控股股东及实际控制人已发生变更的提示性公告》（公告编号：2024-004、011）
指定网站披露日期	2024 年 02 月 29 日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

**5、其他持股在 10%以上的法人股东**

☐适用 ☒不适用

**6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

☒适用 ☐不适用

根据《重整投资协议》，重整投资人北京华软盈新资产管理有限公司（实际指定实施主体湖南天象盈新科技发展有限公司）承诺本次受让的标的股份登记至其指定证券账户之日起 36 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份；深圳市招商平安资产管理有限责任公司（实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙））、中国对外经济贸易信托有限公司（实际指定实施主体中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—玄武 3 号集合资金信托计划）、长沙湘江资产管理有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值 1 号私募证券投资基金”）承诺本次受让的标的股份登记至其指定证券账户之日起 12 个月内不通过任何形式转让、减持（包括集合竞价、大宗交易等各种方式）或者委托他人管理其持有的标的股份。

2025 年 1 月 8 日，深圳市招商平安资产管理有限责任公司（实际指定实施主体深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）、深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙））、中国对外经济贸易信托有限公司（实际指定实施主体中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托—玄武 3 号集合资金信托计划）、长沙湘江资产管理有限公司、深圳市德远投资有限公司（代表“德远投资深度价值 1 号私募证券投资基金”）持有的本公司限售股份合计 526,700,000 股解除限售并上市流通。

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

## 第八节 优先股相关情况

☐适用 ☒不适用  
报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 27 日
审计机构名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中兴财光华审会字（2025）第 213097 号
注册会计师姓名	谭寿成、陆海洋

#### 审计报告正文

新华联文化旅游发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称“新华联公司”或“公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新华联公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

##### （一）收入确认

##### 1. 事项描述

请参阅财务报表附注五、公司重要会计政策、会计估计 24 及七、合并财务报表项目注释 35。

2024 年度新华联公司财务报表所列示营业收入金额为人民币 304,320.60 万元，其中商品房销售业务的营业收入为人民币 183,778.16 万元，占营业收入的 60.39%。

由于营业收入是新华联公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

- （2）检查主要的销售合同，识别控制权转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；
- （3）对营业收入及毛利率按月度、产品等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 对于房产销售收入，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、竣工备案表、交房手续流转表（或收楼流程单）、完工验收资料、销售收款凭证、入伙通知单、销售发票等；

(5) 以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至销售合同、交房手续流转表（或收楼流程单）、销售发票等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 存货的可变现净值的评估

### 1. 事项描述

请参阅财务报表附注五、公司重要会计政策及会计估计 13 及五、财务报表项目注释 7。

按照企业会计准则的要求，资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

管理层在考虑持有存货目的的基础上，根据合同约定售价、相同或类似产品的市场售价等确定估计售价，并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值过程中管理层需要作出重大判断和估计，因此我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

### 2. 审计应对

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 选取样本复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后销售情况、市场信息等进行比较，评价管理层估计售价的合理性；

(3) 选取样本测试评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

(4) 选取样本测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(5) 评价由管理层聘请的外部评估机构的独立性、客观性、经验和资质，对评估师的工作成果进行复核。

## 四、其他信息

新华联公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括新华联公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估新华联公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算新华联公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督新华联公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新华联公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致新华联公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

中兴财光华会计师事务所  
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：谭寿成  
（项目合伙人）  
中国注册会计师：陆海洋

中国·北京

2025 年 4 月 27 日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	803,172,874.93	1,005,969,185.89
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	107,402,009.14	107,328,544.74
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	294,539,016.79	275,677,444.06
应收款项融资		
预付款项	283,691,287.71	418,977,961.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	341,263,018.10	329,984,857.57
其中：应收利息		
应收股利	146,234.98	146,234.98
买入返售金融资产		
存货	5,248,268,726.35	7,191,881,281.47
其中：数据资源		
合同资产	1,063,857.50	1,505,086.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	521,359,250.34	554,546,265.35
流动资产合计	7,600,760,040.86	9,885,870,626.81
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	3,110,252.02	2,273,375.28
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	3,434,904,956.83	3,708,857,386.53
在建工程	557,786,107.22	315,947,371.09
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	384,884,953.71	581,867,592.68
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	103,631,488.58	117,618,206.15
长期待摊费用	26,729,885.64	36,053,561.49
递延所得税资产	95,477,127.03	129,705,052.81
其他非流动资产	150,000.00	
非流动资产合计	4,606,674,771.03	4,892,322,546.03
资产总计	12,207,434,811.89	14,778,193,172.84
流动负债：		
短期借款	1,061,254.31	51,050,000.00
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	1,866,260,769.47	2,136,716,582.15
预收款项	991,365.00	1,538,492.79
合同负债	739,833,859.64	2,688,280,291.28
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	94,265,082.33	132,191,525.72
应交税费	520,450,823.37	216,377,276.42
其他应付款	434,631,672.46	693,886,147.77
其中：应付利息		
应付股利	120,520.74	3,282,793.26
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	815,132,897.55	620,753,425.67
其他流动负债	890,182,678.93	554,422,426.00
流动负债合计	5,362,810,403.06	7,095,216,167.80
非流动负债：		
保险合同准备金		

长期借款	1,175,163,359.49	1,348,574,646.65
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	191,086.42	359,007.98
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	332,853,852.84	330,367,673.01
递延所得税负债		19,294,901.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,508,208,298.75	1,698,596,229.29
负债合计	6,871,018,701.81	8,793,812,397.09
所有者权益：		
股本	1,658,877,225.00	1,658,877,225.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,630,945,685.67	6,595,177,200.33
减：库存股		
其他综合收益	89,583,558.40	82,447,079.28
专项储备		
盈余公积	246,744,097.39	246,744,097.39
一般风险准备		
未分配利润	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63
归属于母公司所有者权益合计	4,887,127,060.87	5,377,364,355.37
少数股东权益	449,289,049.21	607,016,420.38
所有者权益合计	5,336,416,110.08	5,984,380,775.75
负债和所有者权益总计	12,207,434,811.89	14,778,193,172.84

法定代表人：马晨山  主管会计工作负责人：王赓宇  会计机构负责人：赵斌

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	245,353,519.86	600,723,954.01
交易性金融资产		0.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	486,705.43	718,554.52
其他应收款	6,953,945,202.98	7,143,499,677.66
其中：应收利息		
应收股利		

存货	472,052.14	374,218.00
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	13,195,598.99	10,179,489.12
流动资产合计	7,213,453,079.40	7,755,495,893.31
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	4,213,635,560.66	4,213,635,560.66
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	558,460.62	680,712.40
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,058,629.84	6,097,161.96
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		0.00
递延所得税资产		0.00
其他非流动资产		0.00
非流动资产合计	4,219,252,651.12	4,220,413,435.02
资产总计	11,432,705,730.52	11,975,909,328.33
流动负债：		
短期借款		0.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		0.00
应付账款		0.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	5,604,836.06	12,434,658.50
应交税费	285,655.95	1,962,993.16
其他应付款	2,070,482,502.72	2,617,830,617.32
其中：应付利息		0.00

应付股利		0.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,814,905.41	3,140,598.90
其他流动负债		
流动负债合计	2,084,187,900.14	2,635,368,867.88
非流动负债：		
长期借款	29,239,985.83	37,424,606.49
应付债券		0.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	191,086.42	0.00
长期应付职工薪酬		0.00
预计负债		0.00
递延收益		0.00
递延所得税负债		0.00
其他非流动负债		0.00
非流动负债合计	29,431,072.25	37,424,606.49
负债合计	2,113,618,972.39	2,672,793,474.37
所有者权益：		
股本	5,871,815,040.00	5,871,815,040.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,247,021,620.85	5,281,278,130.91
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	330,618,216.35	330,618,216.35
未分配利润	-2,130,368,119.07	-2,180,595,533.30
所有者权益合计	9,319,086,758.13	9,303,115,853.96
负债和所有者权益总计	11,432,705,730.52	11,975,909,328.33

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	3,043,206,014.08	3,875,157,771.86
其中：营业收入	3,043,206,014.08	3,875,157,771.86
利息收入		0.00
已赚保费		0.00
手续费及佣金收入		0.00
二、营业总成本	2,970,400,094.14	6,824,937,673.21
其中：营业成本	2,270,424,609.42	3,526,631,750.18
利息支出		0.00



手续费及佣金支出		0.00
退保金		0.00
赔付支出净额		0.00
提取保险责任合同准备金净额		0.00
保单红利支出		0.00
分保费用		0.00
税金及附加	150,853,226.37	231,744,780.96
销售费用	135,798,222.33	269,218,026.85
管理费用	271,639,396.19	584,377,711.14
研发费用	0.00	0.00
财务费用	141,684,639.83	2,212,965,404.08
其中：利息费用	131,744,799.19	2,226,885,851.99
利息收入	8,851,603.19	8,970,214.28
加：其他收益	271,032,563.65	597,262,256.32
投资收益（损失以“－”号填列）	-102,312,887.48	3,160,872,629.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	952,024.47	-131,642.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-156,783.06
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-369,699,146.76	-41,974,794.58
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-283,387,593.27	-107,737,641.24
资产处置收益（损失以“－”号填列）	436,914.44	469,968,946.43
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-411,124,229.48	1,128,454,712.45
加：营业外收入	5,342,881.14	32,507,605.35
减：营业外支出	83,913,178.19	734,848,353.76
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-489,694,526.53	426,113,964.04
减：所得税费用	179,719,844.83	288,829,936.19
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-669,414,371.36	137,284,027.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-669,414,371.36	137,284,027.85
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	-533,142,258.96	351,901,343.51

2.少数股东损益	-136,272,112.40	-214,617,315.66
六、其他综合收益的税后净额	13,025,148.96	9,569,595.09
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	7,136,479.12	12,582,594.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		0.00
1.重新计量设定受益计划变动额		0.00
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		0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	7,136,479.12	12,582,594.76
1.权益法下可转损益的其他综合收益		11,684,148.50
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		0.00
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	7,136,479.12	898,446.26
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,888,669.84	-3,012,999.67
七、综合收益总额	-656,389,222.40	146,853,622.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	-526,005,779.84	364,483,938.27
归属于少数股东的综合收益总额	-130,383,442.56	-217,630,315.33
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.09	0.19
（二）稀释每股收益	-0.09	0.19

法定代表人：马晨山  主管会计工作负责人：王赓宇  会计机构负责人：赵斌

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	92,243.18	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,048.95	3,060.77
销售费用		0.00
管理费用	39,689,715.75	60,267,913.21
研发费用		0.00
财务费用	-486,758.05	285,397,956.81
其中：利息费用	2,109,776.31	285,012,794.96
利息收入	2,604,729.45	-293,908.52
加：其他收益	26,131.86	41,795.51

投资收益（损失以“－”号填列）	89,501,114.77	-2,457,240,523.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00
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）		0.00
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-145,943.81	-36,263,999.02
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	50,269,539.35	-2,839,131,657.84
加：营业外收入	174.89	7,177.33
减：营业外支出	42,300.01	417,678.28
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	50,227,414.23	-2,839,542,158.79
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	50,227,414.23	-2,839,542,158.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	50,227,414.23	-2,839,542,158.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他	0.00	
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	50,227,414.23	-2,839,542,158.79

七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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	2,101,070,712.35	3,564,866,202.47
客户存款和同业存放款项净增加额		0.00
向中央银行借款净增加额		0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额		0.00
收到原保险合同保费取得的现金		0.00
收到再保业务现金净额		0.00
保户储金及投资款净增加额		0.00
收取利息、手续费及佣金的现金		0.00
拆入资金净增加额		0.00
回购业务资金净增加额		0.00
代理买卖证券收到的现金净额		0.00
收到的税费返还	555,707.72	51,597,958.86
收到其他与经营活动有关的现金	146,291,558.57	390,105,397.82
经营活动现金流入小计	2,247,917,978.64	4,006,569,559.15
购买商品、接受劳务支付的现金	1,428,939,609.67	1,650,750,109.88
客户贷款及垫款净增加额		0.00
存放中央银行和同业款项净增加额		0.00
支付原保险合同赔付款项的现金		0.00
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		0.00
支付保单红利的现金		0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	428,188,193.13	757,980,580.59
支付的各项税费	128,661,524.31	397,360,127.81
支付其他与经营活动有关的现金	498,409,134.02	627,615,769.93
经营活动现金流出小计	2,484,198,461.13	3,433,706,588.21
经营活动产生的现金流量净额	-236,280,482.49	572,862,970.94
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	50,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	115,147.73	14,292.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,568.68	395,645,021.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	70,747,212.85	10,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	18,000,000.00	0.00
投资活动现金流入小计	88,917,929.26	405,659,313.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,607,862.27	109,909,905.78
投资支付的现金		2,540,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的		0.00

现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		76,999,083.70
投资活动现金流出小计	3,607,862.27	189,448,989.48
投资活动产生的现金流量净额	85,310,066.99	216,210,324.15
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	482,020,042.47	100,199,550.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		199,550.00
取得借款收到的现金	20,081,640.33	101,880,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	57,755,947.78	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	559,857,630.58	502,079,550.00
偿还债务支付的现金	174,856,406.90	1,460,629,215.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,809,659.78	173,238,438.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	37,834,495.43	27,810,240.00
支付其他与筹资活动有关的现金		4,024,798.83
筹资活动现金流出小计	269,666,066.68	1,637,892,452.40
筹资活动产生的现金流量净额	290,191,563.90	-1,135,812,902.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-850,896.84	-787,190.48
五、现金及现金等价物净增加额	138,370,251.56	-347,526,797.79
加：期初现金及现金等价物余额	323,089,841.95	670,616,639.74
六、期末现金及现金等价物余额	461,460,093.51	323,089,841.95

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 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		0.00
收到的税费返还	33,996.17	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	126,862,325.61	371,733,511.28
经营活动现金流入小计	126,896,321.78	371,733,511.28
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	23,713,303.82	15,539,070.37
支付的各项税费	8,793,469.29	352,774.65
支付其他与经营活动有关的现金	503,979,598.16	456,337,452.95
经营活动现金流出小计	536,486,371.27	472,229,297.97
经营活动产生的现金流量净额	-409,590,049.49	-100,495,786.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		0.00
取得投资收益收到的现金	2,456,575.00	1,273,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00
收到其他与投资活动有关的现金		0.00
投资活动现金流入小计	2,456,575.00	1,273,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,894.00	9,750.00
投资支付的现金		800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的		

现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,894.00	809,750.00
投资活动产生的现金流量净额	2,451,681.00	463,750.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	412,472,200.80	100,000,000.00
取得借款收到的现金		0.00
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00
筹资活动现金流入小计	412,472,200.80	100,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,271,150.74	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		0.00
支付其他与筹资活动有关的现金		0.00
筹资活动现金流出小计	5,271,150.74	0.00
筹资活动产生的现金流量净额	407,201,050.06	100,000,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.00
五、现金及现金等价物净增加额	62,681.57	-32,036.69
加：期初现金及现金等价物余额	127,732.15	159,768.84
六、期末现金及现金等价物余额	190,413.72	127,732.15

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,595,177,200.33	0.00	82,447,079.28	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,205,881,246.63		5,377,364,355.37	607,016,420.38	5,984,380,775.75
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
二、本年期初余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,595,177,200.33	0.00	82,447,079.28	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,205,881,246.63		5,377,364,355.37	607,016,420.38	5,984,380,775.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	35,768,485.34	0.00	7,136,479.12	0.00	0.00	0.00	-533,142,258.96		-490,237,294.50	-157,727,371.17	-647,964,665.67
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,136,479.12	0.00	0.00	0.00	-533,142,258.96		-526,005,779.84	-130,383,442.56	-656,389,222.40
（二）所有者投入和减少资	0.00	0.00	0.00	0.00	35,768,485.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		35,768,485.34	12,490,566.82	48,259,052.16

本															
1．所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	262,186.02	262,186.02
2．其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
3．股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00	35,768,485.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		35,768,485.34	12,228,380.80	47,996,866.14
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-39,834,495.43	-39,834,495.43
1．提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
2．提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
3．对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-39,834,495.43	-39,834,495.43
4．其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1．资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
2．盈余公积转增资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00



本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他							0.00				0.00		0.00		0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,280,945.59	0.00	0.00	0.00		3,280,945.59	0.00	3,280,945.59
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,280,945.59	0.00	0.00	0.00		-3,280,945.59	0.00	-3,280,945.59
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00			0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,630,945,685.67	0.00	89,583,558.40	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,739,023,505.59		4,887,127,060.87	449,289,049.21	5,336,416,110.08

上期金额

单位：元

项目	2023 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	
	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	535,905,722.00	0.00	0.00	0.00	1,961,774,117.62	0.00	69,864,484.52	1,476,252.00	246,744,097.39	0.00	-3,557,782,590.14		-742,017,916.61	1,586,541,693.5	844,523,776.98

末余额														9	
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
二、本年期初余额	535,905,722.00	0.00	0.00	0.00	1,961,774,117.62	0.00	69,864,484.52	1,476,252.00	246,744,097.39	0.00	-3,557,782,590.14		-742,017,916.61	1,586,541,693.59	844,523,776.98
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	1,122,971,503.00	0.00	0.00	0.00	4,633,403,082.71	0.00	12,582,594.76	-1,476,252.00	0.00	0.00	351,901,343.51		6,119,382,271.98	-979,525,273.21	5,139,856,998.77
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,582,594.76	0.00	0.00	0.00	351,901,343.51		364,483,938.27	-217,630,315.33	146,853,622.94
（二）所有者投入和减少资本	1,122,971,503.00	0.00	0.00	0.00	4,633,403,082.71	0.00	0.00	-1,476,252.00	0.00	0.00	0.00		5,754,898,333.71	-651,062,431.37	5,103,835,902.34
1. 所有者投入的普通股	1,122,971,503.00	0.00	0.00	0.00	-1,122,971,503.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	40,014.68	40,014.68
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	5,756,374,585.71	0.00	0.00	-1,476,252.00	0.00	0.00	0.00		5,754,898,333.71	-651,102,446.05	5,103,795,887.66
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-110,832,526.51	-110,832,526.51
1. 提取盈	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00

余公积															
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00
3. 对所有 者（或股 东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	-110,832,526.51	-110,832,526.51
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
（四）所有者 权益内部 结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
1. 资本公 积转增资本 （或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
3. 盈余公 积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
5. 其他综 合收益结转 留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
6. 其他							0.00				0.00		0.00		0.00
（五）专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
1. 本期提 取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
2. 本期使 用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00		0.00	0.00	0.00			0.00	0.00	0.00

四、本期期末余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,595,177,200.33	0.00	82,447,079.28	0.00	246,744,097.39	0.00	-3,205,881,246.63		5,377,364,355.37	607,016,420.38	5,984,380,775.75
----------	------------------	------	------	------	------------------	------	---------------	------	----------------	------	-------------------	--	------------------	----------------	------------------

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	5,871,815,040.00				5,281,278,130.91	0.00			330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96
加：会计政策变更												0.00
期差错更正												0.00
他												0.00
二、本年期初余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,281,278,130.91	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96
三、本期增减	0.00	0.00	0.00	0.00	-34,256,510.06	0.00	0.00	0.00	0.00	50,227,414.23		15,970,904.17

变动 金额 （减 少以 “－”号 填 列）												
（一）综 合收 益总 额										50,227,414.23		50,227,414.23
（二）所 有者 投入 和减 少资 本	0.00	0.00	0.00	0.00	-34,256,510.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		-34,256,510.06
1. 所 有者 投入 的普 通股												0.00
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本												0.00
3. 股 份支 付计 入所 有者												0.00

权益 的金 额												
4. 其 他					-34,256,510.06							-34,256,510.06
（三） 利 润分 配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 提 取盈 余公 积									0.00	0.00		0.00
2. 对 所有 者 （或 股 东） 的分 配												0.00
3. 其 他												0.00
（四） 所 有 者 权 益 内 部 结 转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 资 本公 积转 增资 本 （或	0.00				0.00							0.00

股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												0.00
3. 盈余公积弥补亏损												0.00
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												0.00
(五) 专项储	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

备												
1. 本期提取												0.00
2. 本期使用												0.00
（六）其他												0.00
四、本期期末余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,247,021,620.85	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	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	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,896,690,420.00	0.00	0.00	0.00	3,975,124,620.68	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	658,946,625.49		6,861,379,882.52
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00



他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
二、 本年期初 余额	1,896,690,420.00	0.00	0.00	0.00	3,975,124,620.68	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	658,946,625.49		6,861,379,882.52
三、 本期 增减 变动 金额 （减 少以 “－”号 填列）	3,975,124,620.00	0.00	0.00	0.00	1,306,153,510.23	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,839,542,158.79		2,441,735,971.44
（一） 综合收 益总 额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,839,542,158.79		-2,839,542,158.79
（二） 所有者 投入和减 少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	5,281,278,130.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		5,281,278,130.23
1. 所 有者 投入的普 通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 其 他权	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
4. 其 他	0.00	0.00	0.00	0.00	5,281,278,130.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		5,281,278,130.23
（三） 利 润分 配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 提 取盈 余公 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 对 所有 者 （或 股东） 的分 配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 其 他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（四）所	3,975,124,620.00	0.00	0.00	0.00	-3,975,124,620.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00

有者 权益 内部 结转												
1. 资 本公 积转 增资 本 （或 股 本）	3,975,124,620.00	0.00	0.00	0.00	-3,975,124,620.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 盈 余公 积转 增资 本 （或 股 本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
3. 盈 余公 积弥 补亏 损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
5. 其 他综 合收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		

益结 转留 存收 益												
6. 其 他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（五） 专项储 备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
1. 本 期提 取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
2. 本 期使 用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
（六） 其 他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00
四、 本期 期末 余额	5,871,815,040.00	0.00	0.00	0.00	5,281,278,130.91	0.00	0.00	0.00	330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96

三、公司基本情况

新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。牡石化是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复〔1993〕231 号文批准，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于 1993 年 6 月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.7 万股，其中：国有法人股 7,046.9 万股，社会法人股 1,081.8 万股，社会公众股 4,000 万股。

2016 年 8 月 12 日，公司名称由“新华联不动产股份有限公司”变更为“新华联文化旅游发展股份有限公司”。现持有统一社会信用代码为 91110000130232395L 的营业执照。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本为人民币 5,871,815,040.00 元。其中有限售条件的流通股股份为 1,726,788,300 股，占公司股份总数的 29.41%，无限售条件的流通股股份为 4,145,026,740 股，占公司股份总数的 70.59%。

本公司属房地产开发与综合文化旅游项目业务。经营范围：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办展览展示；房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 27 日第十一届董事会第八次会议批准对外报出。

为了便于表述，将本公司主要子公司及其他关联方简称如下：

公司全称	简称
北京新华联置地有限公司	新华联置地
新华联国际置地有限公司	国际置地
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	马来西亚置地
新华联旅游管理有限公司	旅游管理
新华联商业管理有限公司	商业管理
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
新华联酒店管理有限公司	酒店管理
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙铜官窑
湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联
西宁新华联置业有限公司	西宁置业
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
海南新华联文化旅游发展有限公司	海南新华联
新丝路文旅有限公司	新丝路文旅
西藏格雅美装饰艺术有限公司	西藏格雅美
西藏长基文化旅游有限公司	西藏长基
湖南海外旅游有限公司	湖南海外旅游
中海文旅设计研究（大连）有限公司	中海文旅
上海联悠企业管理有限公司	上海联悠企管
新华联儿童乐园有限公司	儿童乐园
华夏酒业控股有限公司	华夏酒业
新华联澳洲投资有限公司	澳洲投资

澳大利亚新华联置地有限公司	澳大利亚新华联
MegaLuck Co Ltd	美高乐
新华联锦绣山庄开发株式会社	锦绣山庄
新华联文化旅游开发（阆中）有限公司	阆中开发
新华联景区管理（阆中）有限公司	阆中景区
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	柠檬国际
湖南美丽人生贸易有限公司	美丽人生
湖南省中揽国际旅行社有限公司	中揽国际
益阳海外旅游有限公司	益阳海外
上海新华联置业有限公司	上海置地

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响公司持续经营能力的事项，公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

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：

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的公司财务状况以及 2024 年度的公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币，本公司之境外子公司根据企业经营所处的主要外币环境决定其记账本位币。

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
重要的坏账准备收回或转回金额	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 5% 以上且金额 $\geq 500.00$ 万元
重要的核销应收款项	单项核销金额占应收款项收回或转回总额的 5% 以上且金额 $\geq 500.00$ 万元
账龄 1 年以上重要的预付款项	单项金额占预付账款总额的 5% 且金额 $\geq 3000$ 万元
账龄 1 年以上重要的应付款项	单项金额占应付账款总额的 5% 且金额 $\geq 3000$ 万元
重要的在建工程	金额 $\geq 10000$ 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入占公司收入 $\geq 10\%$
重要的合营联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资金额 $\geq 10000$ 万元
重要投资活动有关的现金	金额 $\geq 10000$ 万元

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并的会计处理方法

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在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

### （2）外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

## 10、金融工具

### （1）金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：①以摊余成本计量的金融资产；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；③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②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；③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺；④以摊余成本计量的金融负债。

### （2）金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

### （3）金融资产的后续计量方法

#### ①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。



#### （4）金融负债的后续计量方法

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

##### ②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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

##### ③不属于上述①或②的财务担保合同，以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

##### ④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的终止确认

当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

##### ①收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

##### ②金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

##### ③当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

#### （6）金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；②保留了对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：①所转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分的账面价值；②终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

#### （7）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

##### ①第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

②第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### （8）金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款、合同资产，公司运用简化计量方法，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。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司在评估信用风险是否显著增加时考虑如下因素：

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

（9）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

11、应收账款

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于已发生信用减值的以及其他适用于单项评估的应收账款及合同资产，单项计提减值准备。对于未发生信用减值的应收账款及合同资产，根据以前年度具有类似信用风险特征的应收账款、合同资产组合的历史信用损失率为基础，结合当前状况以及对未来经济状况的前瞻性预测对历史数据进行调整，按以下方法计算预期信用损失。

（1）按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——押金保证金组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——往来款组合		
其他应收款——应收暂付款组合		

其他应收款——股权款组合		
其他应收款——其他组合		
其他应收款——关联方组合		

(2) 按组合计量预期信用损失的应收款项

A.具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——关联方组合	客户的信用特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收账款——其他组合		

B.应收票据——商业承兑汇票、应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含，下同）	5.00、2.00（旅行社业务）
1-2 年	25.00
2-3 年	50.00
3-4 年	75.00
4 年以上	100.00

12、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或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。本公司拥有的无条件（即，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。

13、存货

(1) 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本，还包括处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

(2) 发出存货的计价方法

- ①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- ②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- ③发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- ④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

⑤如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

#### （3）存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### （4）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

对价值在 1,000.00 元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1,000.00 元以上的按五五摊销法进行摊销。

#### （6）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### （7）质量保证金核算

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

## 14、长期股权投资

#### （1）共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

#### （2）投资成本的确定

①同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A.在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

B.在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

C.除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

③后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

公允价值计量

选择公允价值计量的依据

（1）投资性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和已出租的建筑物。

（2）投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产用途改变为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值时，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

16、固定资产

（1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	3.00	2.77-9.70
运输工具	年限平均法	6	3.00	16.17
办公设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
机器设备	年限平均法	4-10	3.00	9.70-24.25
电子设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25

其他	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
----	-------	-----	------	-------------

17、在建工程

- (1) 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。
- (2) 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。

18、借款费用

- (1) 借款费用资本化的确认原则
- 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。
- (2) 借款费用资本化期间
- ① 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：A)资产支出已经发生；B)借款费用已经发生；C)为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。
- ② 若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。
- ③ 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。
- (3) 借款费用资本化率以及资本化金额
- 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

19、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

- ① 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。
- ② 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权剩余年限
办公软件	2-10
商标权	使用寿命不确定
其他经营权	10
	使用寿命不确定

- 使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不需要摊销，公司应当在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。如果期末复核后使用期间仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测试。
- ③ 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；b. 具有完成该无形资产

并使用或出售的意图；c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 20、长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 22、合同负债

合同负债,是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 23、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

①在职工为公司提供服务的会计期间,根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

②对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

A.根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,对设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本;

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

C.期末,将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分,其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本,重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### （3）辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①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；②公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

## 24、股份支付

### （1）股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

#### ①以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

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的，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，相应增加所有者权益。

#### ②以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

#### ③修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## 25、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策



### （1）收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司根据商品和劳务的性质，按照恰当的履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

### （2）收入确认的具体方法

#### 1）文旅综合收入

##### ①门票收入

本公司的门票收入在游客入园后确认。

##### ②酒店收入

本公司在提供相关酒店服务时确认酒店收入。

##### ③旅游团费收入

本公司在游客购买旅游服务并在旅游行程结束后，确认相关旅游团费收入。

#### 2）商品房销售收入

商品房销售收入本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：①买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；②房地产开发产品已竣工并验收合格；③收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；④办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

#### 3）其他收入

本公司提供劳务业务满足时段确认收入条件的，按照履约进度确认收入。不满足按时段确认收入条件的，在相关劳务完成、客户完全受益时确认收入。

## 26、政府补助

### （1）政府补助在同时满足下列条件时予以确认：

①公司能够满足政府补助所附的条件；②公司能够收到政府补助。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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### （2）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### （3）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

(4) 与公司日常经营活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

## 27、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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:①企业合并;②直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## 28、租赁

### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日,公司将租赁期不超过 12 个月,且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁;将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的,原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁,公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外,在租赁期开始日,公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### ①使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量,该成本包括: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。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,公司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。

#### ②租赁负债

在租赁开始日,公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率,无法确定租赁内含利率的,采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用,在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用,并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后,当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时,公司按照变动后的租赁付款额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,如使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,将剩余金额计入当期损益。

#### ③售后租回交易

对于售后租回交易,公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定,评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售,属于销售的,按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分,计量售后租回所形成的使用权资产,

并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

## （2）作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### ①经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### ②融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额（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）确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

### ③售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

## 29、其他重要的会计政策和会计估计

### （1）安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16 号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

### （2）分部报告

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

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

### （3）终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### （4）与回购公司股份相关的会计处理方法

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于

职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（5）债务重组损益确认时点和会计处理方法

公司在债务重组中相关债权或债务满足终止确认条件时确认债务重组损益，公司作为债权人时，在收取债权现金流量的合同权利终止时确认，公司作为债务人时在债务的现时义务解除时终止确认。对于公司因破产重整而进行的债务重组交易，由于涉及破产重整的债务重组协议执行过程及结果存在重大不确定性，公司通常在破产重整协议履行完毕后确认债务重组收益，除非有确凿证据表明上述重大不确定性已经消除。

公司具体会计处理方法依据《企业会计准则第 12 号——债务重组》应用指南进行处理。

30、重要会计政策和会计估计变更

（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）2024 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

☐适用 ☒不适用

31、其他

①财政部 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》中规定，对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，执行其规定对公司财务报表无影响。

②本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》的相关规定，执行其规定对公司财务报表无影响。

③为了更加准确地反映公司旅行社业务的实际回款和可能的预期信用损失情况，更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，公司综合评估了旅行社业务的经营模式特点、旅行社业务应收账款的构成及风险性。参考公司历史信用损失实际发生数据，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定，公司对旅行社业务应收账款预期信用损失率进行适当调整，将 1 年以内预期信用损失率由 5%调整为 2%。

根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，公司此次会计估计变更适用未来适用法，不对已披露的财务报告进行追溯调整。

本次会计估计变更，对公司的影响为增加本期利润 1,047,023.86 元，不构成重大影响。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳增值税为销项税额减可抵扣进项	13%、9%、6%、5%、3%

	税额后的余额	
消费税	应纳税销售额（量）	从价：葡萄酒 10.00%/白酒 20.00% 从量：青稞酒 240 元每吨/白酒 0.5 元/斤
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	8.25%、9%、10%、15%、16.5%、20%、22%、24%、25%、26.5%、30%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖南悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、上海商管、上海联悠企管、酒店管理、湖南海外旅游下属子公司、北京长基科技有限公司	20.00%
中海文旅、西藏长基、西藏格雅美	15.00%
新丝路文旅、香格里拉投资、国际置地[注 1]、新丝路加拿大发展有限公司	8.25%、16.50%
澳大利亚新华联、澳大利亚发展	30.00%
NSR Toronto Holdings Limited	26.50%
马来西亚置地	24.00%
韩国新华联[注 2]	10.00%、20.00%、22.00%、25%
除上述以外的其他纳税主体	25.00%

[注 1]：年应纳税所得额不超过 2 百万港币，税率为 8.25%，超过 2 百万港币，税率为 16.5%。

[注 2]：年应纳税所得额小于 2 亿韩元，税率为 10%，超过 2 亿韩元小于 200 亿韩元，税率为 20%，超过 200 亿韩元小于 3000 亿韩元，税率为 22%，超过 3000 亿韩元，税率为 25%。

2、税收优惠

（1）根据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

公司下属黄山悦豪、北京悦雅、宁夏悦豪、湖南悦豪、湖北悦豪、大庆悦豪、内蒙古悦豪、上海商管、上海联悠企管、酒店管理、湖南海外旅游下属子公司、北京长基科技有限公司、湖南新华联下属子公司享受上述税收优惠。

（2）根据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）规定：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税，故西藏格雅美公司 2024 年度所得税率为 15%、西藏长基公司所得税率为 15%。

（3）经大连市科学技术局、大连市财政局、大连市税务局批准，中海文旅自 2022 年 12 月 14 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR202221201643），有效期三年。根据高新技术企业税收优惠，中海文旅自 2022 年至 2024 年企业所得税税率为 15%。

（4）根据《财政部税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）规定：从事学历教育的学校提供的教育服务免征增值税；根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：对学校、幼儿园经批准征用的耕地，免征耕地占用税。享受免税的学校用地的具体范围是：全日制大、中、小学校（包括部门、企业办的学校）的教学用房、实验室、操场、图书馆、办公室及师生员工食堂宿舍用地；根据《财政部国家税务总局关于教育税收政策的通知》（财税〔2004〕39 号）规定：对学校、幼儿园经批准征用的耕地，免征耕地占用

税。享受免税的学校用地的具体范围是：全日制大、中、小学校（包括部门、企业办的学校）的教学用房、实验室、操场、图书馆、办公室及师生员工食堂宿舍用地。公司下属西宁北外附属新华联外国语高级中学、西宁市新华联北外附属外国语初级中学享受上述优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,782,896.44	3,175,077.37
银行存款	460,326,202.13	333,179,951.72
其他货币资金	341,063,776.36	669,614,156.80
合计	803,172,874.93	1,005,969,185.89
其中：存放在境外的款项总额	251,186,734.24	134,255,595.09

其他说明：

项目	金额（元）	使用受限制的原因
其他货币资金	245,195,267.96	管理人账户
其他货币资金	40,288,452.45	按揭保证金
其他货币资金	6,755,130.50	保交楼专户
其他货币资金	41,659,084.07	房款监管户
其他货币资金	354,989.19	冻结
其他货币资金	6,810,852.19	保证金等
银行存款	649,005.06	冻结等
合计	341,712,781.42	

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	107,402,009.14	107,328,544.74
其中：		
银行理财	200,000.00	
信托受益权	107,202,009.14	107,328,544.74
其中：		
合计	107,402,009.14	107,328,544.74

3、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	257,501,429.76	217,856,320.18
1 至 2 年	37,894,095.87	29,694,059.96
2 至 3 年	18,122,279.97	18,619,980.90
3 年以上	59,837,196.78	83,774,758.45
3 至 4 年	13,504,782.91	31,967,629.66
4 至 5 年	15,758,581.97	16,934,995.38
5 年以上	30,573,831.90	34,872,133.41
合计	373,355,002.38	349,945,119.49

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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的应收账款	24,512,731.45	6.57%	18,147,324.22	74.03%	6,365,407.23	27,123,250.59	7.75%	26,517,541.00	97.77%	605,709.59
其中：										
单项计提	24,512,731.45	6.57%	18,147,324.22	74.03%	6,365,407.23	27,123,250.59	7.75%	26,517,541.00	97.77%	605,709.59
按组合计提坏账准备的应收账款	348,842,270.93	93.43%	60,668,661.37	17.39%	288,173,609.56	322,821,868.90	92.25%	47,750,134.43	14.79%	275,071,734.47
其中：										
组合计提	348,842,270.93	93.43%	60,668,661.37	17.39%	288,173,609.56	322,821,868.90	92.25%	47,750,134.43	14.79%	275,071,734.47
合计	373,355,002.38	100.00%	78,815,985.59	21.11%	294,539,016.79	349,945,119.49	100.00%	74,267,675.43	21.22%	275,677,444.06

按单项计提坏账准备：18,147,324.22

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖新华联文化旅游投资管	135,000.00	81,540.00	14,343,732.19	8,717,074.24	60.77%	预计无法收回

理有限公司						
镇江大白鲸海洋世界有限公司	6,212,500.00	6,212,500.00	6,212,500.00	6,212,500.00	100.00%	预计无法收回
营口丫乐村置业有限公司	1,000,000.00	750,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
黄山市金龙房地产开发有限公司			705,877.98	451,761.91	64.00%	预计无法收回
自然人 GONG			630,360.54	630,360.54	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司			406,202.10	223,411.16	55.00%	预计无法收回
太仓新华联房地产开发有限公司			378,009.15	255,534.18	67.60%	预计无法收回
天津新华联房地产开发有限公司	659,355.00	585,177.56	338,943.20	300,812.09	88.75%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司			152,666.00	108,011.20	70.75%	预计无法收回
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	199,674.10	141,269.43	102,000.00	72,165.00	70.75%	预计无法收回
上海新华联置地有限公司			82,306.42	50,453.84	61.30%	预计无法收回
北京新华联宏石商业地产有限公司			77,541.79	42,647.98	55.00%	预计无法收回
北京川发投资管理有限公司			36,511.60	36,511.60	100.00%	预计无法收回
自然人 PENG			33,568.48	33,568.48	100.00%	预计无法收回
乐享旅行吧			12,512.00	12,512.00	100.00%	预计无法收回
自然人 LAO	2,760,000.00	2,760,000.00				
自然人 ZHANG	2,760,000.00	2,760,000.00				
自然人 CHEN	2,760,000.00	2,760,000.00				
自然人 BI	2,760,000.00	2,760,000.00				
自然人 YE	2,760,000.00	2,760,000.00				
自然人 CUI	1,104,000.00	1,104,000.00				
自然人 PAN	1,104,000.00	1,104,000.00				
自然人 XUE	610,850.19	610,850.19				
自然人 CUI	415,683.60	415,683.60				
自然人 FAN	276,000.00	276,000.00				
自然人 WANG	276,000.00	276,000.00				
自然人 YANG	276,000.00	276,000.00				
自然人 ZHANG	276,000.00	276,000.00				
自然人 LI	185,306.40	185,306.40				
自然人 LIU	105,895.68	105,895.68				
其他	486,985.62	317,318.14				
合计	27,123,250.59	26,517,541.00	24,512,731.45	18,147,324.22		

按组合计提坏账准备：60,668,661.37

单位：元



名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	343,805,651.42	60,668,661.37	17.65%
关联方组合	141,916.78		
其他组合	4,894,702.73		
合计	348,842,270.93	60,668,661.37	

按组合计提坏账准备：60,668,661.37

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	254,735,389.08	11,179,469.83	4.39%
1-2 年	36,857,654.85	9,214,413.69	25.00%
2-3 年	17,836,725.57	8,918,412.79	50.00%
3-4 年	12,077,867.46	9,058,350.60	75.00%
4-5 年	11,347,159.28	11,347,159.28	100.00%
5 年以上	10,950,855.18	10,950,855.18	100.00%
合计	343,805,651.42	60,668,661.37	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提	26,517,541.00	10,625,947.06			18,996,163.84	18,147,324.22
按组合计提	47,750,134.43	13,648,526.94		730,000.00		60,668,661.37
合计	74,267,675.43	24,274,474.00		730,000.00	18,996,163.84	78,815,985.59

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

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	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	55,632,022.47	0.00	55,632,022.47	14.82%	2,781,601.12
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,343,732.19	0.00	14,343,732.19	3.82%	8,717,074.24
镇江大白鲸海洋世界有限公司	6,212,500.00	0.00	6,212,500.00	1.66%	6,212,500.00
自然人 KANG	2,189,759.00	0.00	2,189,759.00	0.58%	0.00
自然人 ZHANG	1,977,518.00	0.00	1,977,518.00	0.53%	0.00
合计	80,355,531.66	0.00	80,355,531.66	21.41%	17,711,175.36

4、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	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
合同资产	1,978,790.00	914,932.50	1,063,857.50	1,978,790.00	473,703.50	1,505,086.50
合计	1,978,790.00	914,932.50	1,063,857.50	1,978,790.00	473,703.50	1,505,086.50

5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	146,234.98	146,234.98
其他应收款	341,116,783.12	329,838,622.59
合计	341,263,018.10	329,984,857.57

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	146,234.98	146,234.98
合计	146,234.98	146,234.98

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	18,898,767.59	26,313,508.99
关联方	19,954,653.80	20,375,734.82
应收暂付款	67,945,557.34	55,408,522.92
股权款	75,690,509.72	
往来款及其他	232,913,122.37	323,107,219.81
合计	415,402,610.82	425,204,986.54

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	123,157,719.69	205,676,119.26
1 至 2 年	141,409,788.71	45,797,542.36
2 至 3 年	8,289,557.43	82,198,892.05

3 年以上	142,545,544.99	91,532,432.87
3 至 4 年	62,971,178.02	29,134,246.74
4 至 5 年	27,162,437.30	22,786,993.93
5 年以上	52,411,929.67	39,611,192.20
合计	415,402,610.82	425,204,986.54

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

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	196,486,313.17	47.30%	73,659,994.10	37.49%	122,826,319.07	134,261,969.29	31.58%	94,778,100.13	70.59%	39,483,869.16
其中：										
按单项计提	196,486,313.17	47.30%	73,659,994.10	37.49%	122,826,319.07	134,261,969.29	31.58%	94,778,100.13	70.59%	39,483,869.16
按组合计提坏账准备	218,916,297.65	52.70%	625,833.60	0.29%	218,290,464.05	290,943,017.25	68.42%	588,263.82	0.20%	290,354,753.43
其中：										
按组合计提	218,916,297.65	52.70%	625,833.60	0.29%	218,290,464.05	290,943,017.25	68.42%	588,263.82	0.20%	290,354,753.43
合计	415,402,610.82	100.00%	74,285.827.70	17.88%	341,116,783.12	425,204,986.54	100.00%	95,366.363.95	22.43%	329,838,622.59

按单项计提坏账准备：73,659,994.10

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	25,923,561.85	15,657,831.36	26,309,613.18	15,891,006.36	60.40%	预计无法收回
自然人 YU			23,690,509.72	866,751.24	3.66%	预计无法收回
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	预计无法收回
天津新华联房地产开发有限公司	8,776,685.05	7,789,307.99	8,776,685.05	7,789,307.99	88.75%	预计无法收回
黄山市金龙房地产开发有限公司	6,900,503.72	4,416,322.38	6,900,503.72	4,416,322.38	64.00%	预计无法收回
上海新华联置业有限公司	6,008,725.58	3,683,348.78	6,008,725.58	4,047,198.31	67.36%	预计无法收回
天津新华联恒业房地产开发	4,560,388.45	4,047,344.75	4,560,388.45	4,047,344.75	88.75%	预计无法收回

有限公司						
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	4,133,480.48	2,385,018.24	4,533,480.48	2,615,818.24	57.70%	预计无法收回
北京新崇基置业有限公司	2,106,837.85	1,158,760.82	3,080,151.11	2,132,073.10	69.22%	预计无法收回
上海新华联房地产开发有限公司	5,317,984.90	1,740,243.39	2,969,698.61	1,740,243.39	58.60%	预计无法收回
大庆新华联房地产开发有限公司	2,444,236.11	1,839,287.67	2,444,236.11	1,839,287.67	75.25%	预计无法收回
莱坊	1,920,139.20	1,920,139.20	1,920,139.20	1,920,139.20	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	3,841,454.52	3,841,454.52	1,887,036.20	1,887,036.20	100.00%	预计无法收回
武汉大花山生态科技开发有限公司	1,310,253.90	1,310,253.90	1,310,253.90	1,310,253.90	100.00%	预计无法收回
内蒙古新华联置业有限公司	1,092,033.88	600,618.63	1,092,033.88	600,618.63	55.00%	预计无法收回
湖南新华联建设工程有限公司			78,738,555.13	855,592.00	1.09%	预计无法收回
北京正联商贸有限公司	1,490,869.91	1,041,372.63	565,869.91	395,260.13	69.85%	预计无法收回
北京新华联宏石商业地产有限公司	7,889,465.76	4,375,456.42	361,159.20	198,637.56	55.00%	预计无法收回
株洲新华联房地产开发有限公司	11,241,266.66	7,497,924.86	298,850.00	199,332.95	66.70%	预计无法收回
太仓新华联房地产开发有限公司	2,262,657.35	1,529,556.37	273,797.37	185,087.02	67.60%	预计无法收回
CBRE			225,117.65	225,117.65	100.00%	预计无法收回
汉堡王(上海)餐饮有限公司			202,500.00	202,500.00	100.00%	预计无法收回
广州市瑞贸易有限公司			183,000.00	183,000.00	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	12,590,009.70	6,924,505.34	93,207.31	51,264.02	55.00%	预计无法收回
其他	2,626,640.23	1,835,074.43	60,801.41	60,801.41	100.00%	预计无法收回
北京锦亿园林工程有限公司	1,824,774.19	1,184,278.45				
合计	134,261,969.29	94,778,100.13	196,486,313.17	73,659,994.10		

按组合计提坏账准备：625,833.60

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他应收款——押金保证金	18,696,267.59		
其他应收款——关联方	19,954,653.80		
其他应收款——应收暂付款	67,945,557.33		
其他应收款——应收股权转让	75,690,509.72		

让款			
其他应收款——往来款及其他	36,629,309.21	625,833.60	1.71%
合计	218,916,297.65	625,833.60	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2024 年 1 月 1 日余额	138,399.94	138,126.73	95,089,837.28	95,366,363.95
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-8,408.15	8,408.15		
——转入第三阶段		-88,992.93	88,992.93	
本期计提	937,121.51		3,523,480.05	4,460,601.56
本期转回	-899,551.73		-22,293,652.26	-23,193,203.99
其他变动		-15,856.16	-2,332,077.66	-2,347,933.82
2024 年 12 月 31 日余额	167,561.57	41,685.79	74,076,580.34	74,285,827.70

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
单项计提	94,778,100.13	4,423,031.78	-23,193,203.99		-2,347,933.82	73,659,994.10
组合计提	588,263.82	37,569.78	0.00	0.00	0.00	625,833.60
合计	95,366,363.95	4,460,601.56	-23,193,203.99		-2,347,933.82	74,285,827.70

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖南新华联建设工程有限公司	其他往来款	78,738,555.13	5 年以内	18.95%	855,592.00
H2O Water Limited	股权转让款	52,000,000.00	1 年以内	12.52%	
醴陵新华联房地产开发有限公司	其他往来款	30,009,545.41	2 年以内	7.22%	9,545.41
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	其他往来款	26,309,613.18	2 年以内	6.33%	15,891,006.36

自然人 YU	股权转让款	23,690,509.72	1 年以内	5.70%	866,751.24
合计		210,748,223.44		50.72%	17,622,895.01

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	59,915,463.96	21.12%	213,933,009.66	51.07%
1 至 2 年	21,597,269.46	7.61%	5,500,705.82	1.31%
2 至 3 年	3,042,094.84	1.07%	2,949,081.05	0.70%
3 年以上	199,136,459.45	70.20%	196,595,164.70	46.92%
合计	283,691,287.71		418,977,961.23	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	账面余额（元）	账龄	未结算原因
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,079,739.00	1 年及以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
长沙市望城区土地储备中心	53,464,700.00	3 年以上	预付土地款，拆迁未完成，土地未交付
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	3 年以上	预付土地款，取得开发许可后交付
小计	201,897,139.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例（%）
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,079,739.00	41.27
长沙市望城区土地储备中心	53,464,700.00	18.85
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	11.05
长沙市望城区乡镇财政管理局国土收入汇缴结算专户	9,618,774.00	3.39
醴陵顺泰工程服务有限公司	1,782,892.67	0.63
小计	213,298,805.67	75.19

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	3,522,162,373.51	313,430,659.20	3,208,731,714.31	5,051,899,743.23	78,836,211.71	4,973,063,531.52
开发产品	1,963,726,588.72	24,266,023.78	1,939,460,564.94	1,996,256,622.27	46,595,086.32	1,949,661,535.95
出租开发产品	39,159,049.38		39,159,049.38	47,072,901.47		47,072,901.47
低值易耗品	11,519,091.98		11,519,091.98	14,474,003.97		14,474,003.97
原材料	1,674,954.70		1,674,954.70	164,317,607.72	70,919.90	164,246,687.82
库存商品	29,897,574.79		29,897,574.79	40,674,950.26	1,103,628.35	39,571,321.91
工程施工	17,825,776.25		17,825,776.25	3,791,298.83		3,791,298.83
合计	5,585,965,409.33	337,696,682.98	5,248,268,726.35	7,318,487,127.75	126,605,846.28	7,191,881,281.47

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时 间	预计总投资	期初余额	本期转入开 发产品	本期其他减 少金额	本期（开发 成本）增加	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额	资金来源
新华联国际 旅游城	2013 年 08 月 01 日	2027 年 12 月 31 日	1,834,541,300.00	1,458,888,185.62				930,457,837.96			
长沙铜官窑 国际文化旅 游度假区	2014 年 09 月 01 日	2026 年 12 月 31 日	3,884,195,800.00	1,148,015,063.76				772,867,742.79			
湖南新华联 梦想城	2015 年 12 月 01 日		2,600,000,000.00	153,048,198.06							
马来西亚南 洋国际度假	2015 年 08 月 01 日	2028 年 06 月 01 日	1,800,000,000.00	176,981,721.72				180,034,230.08			

中心											
韩国新华联济洲岛锦绣山庄国际度假区	2016 年 12 月 01 日		1,141,665,326.00	634,818,179.84				593,296,906.68			
海南新华联香水湾	2015 年 12 月 01 日	2027 年 12 月 31 日	2,600,000,000.00	1,378,787,069.92				947,929,953.06			
株洲长基置业				97,171,343.98				97,575,702.94			
其他项目				4,189,980.33							
合计	--	--	13,860,402,426.00	5,051,899,743.23				3,522,162,373.51			--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额
湖南新华联梦想城	2024 年 12 月 01 日	243,324,456.44	364,746,123.46	124,037,362.93	484,033,216.97		
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2024 年 12 月 01 日	604,664,757.15	177,257,753.55	214,217,624.85	567,704,885.85		
新华联国际旅游城	2024 年 10 月 01 日	568,286,320.35	815,148,749.02	1,033,703,730.94	349,731,338.43		
马来南洋国际度假中心	2019 年 05 月 01 日	365,726,233.65	-26,354,770.91	4,988,555.69	334,382,907.05		
新华联国际温泉公馆	2019 年 04 月 01 日	7,123,004.36			7,123,004.36		
海南新华联香水湾	2024 年 01 月 01 日		221,000,238.50	249,002.44	220,751,236.06		
澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目	2021 年 12 月 01 日	207,131,850.32	-3,061,353.76	204,070,496.56			
合计	--	1,996,256,622.27	1,548,736,739.86	1,581,266,773.41	1,963,726,588.72		



按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
湖南新华联梦想城出租商铺	44,456,900.87		11,141,126.35	33,315,774.52
新华联国际旅游城出租商铺	2,616,000.60	4,128,533.76	901,259.50	5,843,274.86
合计	47,072,901.47	4,128,533.76	12,042,385.85	39,159,049.38

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	78,836,211.71	236,824,499.01		2,230,051.52		313,430,659.20	
开发产品	46,595,086.32	24,266,023.78		46,595,086.32		24,266,023.78	
原材料	70,919.90				70,919.90		
库存商品	1,103,628.35				1,103,628.35		
合计	126,605,846.28	261,090,522.79		48,825,137.84	1,174,548.25	337,696,682.98	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

存货期末余额含有借款费用资本化金额 830,118,930.14 元。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
海南香水湾	1,396,327,256.91	1,170,164,182.93	借款抵押
新华联铜官窑	818,978,369.65	640,729,503.81	借款抵押
湖南新华联	23,983,962.75	250,108,186.91	借款抵押
西宁置业	128,904,100.00	290,866,219.17	借款抵押
株洲长基	97,171,343.98	97,575,702.94	借款抵押
合计	2,465,365,033.29	2,449,443,795.76	

(5) 一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预缴税费	496,500,478.57	534,397,781.85
待领偿债资源	16,685,444.96	
合同取得成本	8,120,041.81	20,148,483.50
待摊费用	53,285.00	
合计	521,359,250.34	554,546,265.35

9、长期股权投资

单位：元

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	权益法下确 认的投资损 益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现 金股利或利 润	计提 减值 准备	其他		
一、合营企业												
二、联营企业												
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	665,017.46				5,452.94			15,112.71			655,357.69	
湖南省中揽国际旅行社有限公司	1,368,322.80				858,842.24						2,227,165.04	
益阳海外旅游有限公司	240,035.02				87,729.29			100,035.02			227,729.29	
上海新华联置地有限公司		69,023,673.19										69,023,673.19
长沙市福文化餐饮有限公司		1,000,000.00							- 1,000,000.00			
湖南美丽人生贸易有限公司												
小计	2,273,375.28	70,023,673.19			952,024.47			115,147.73			3,110,252.02	69,023,673.19
合计	2,273,375.28	70,023,673.19			952,024.47			115,147.73			3,110,252.02	69,023,673.19

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

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,434,904,956.83	3,708,857,386.53
固定资产清理		

合计	3,434,904,956.83	3,708,857,386.53
----	------------------	------------------

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	4,293,868,096.26	477,251,239.36	31,817,897.65	4,969,889.80	147,553,441.01	15,420,283.94	4,970,880,848.02
2.本期增加金额	44,145,601.30	552,273.80	1,414,068.57	721,120.07	4,778,207.49	365,372.55	51,976,643.78
（1）购置	44,144,116.15	293,337.35	1,167,078.91	175,478.06	2,563,316.79	335,152.44	48,678,479.70
（2）在建工程转入							
（3）企业合并增加							
其他	1,485.15	258,936.45	246,989.66	545,642.01	2,214,890.70	30,220.11	3,298,164.08
3.本期减少金额	196,243,499.25	128,122,082.07	10,101,920.14	1,532,706.01	12,772,553.56	1,407,373.17	350,180,134.20
（1）处置或报废	43,894,974.37	26,166,261.73	1,323,977.49	16,047.00	3,131,576.19	75,015.66	74,607,852.44
处置子公司	142,570,051.64	100,849,918.74	8,524,874.88	1,514,130.45	9,285,540.32	1,301,110.85	264,045,626.88
其他	9,778,473.24	1,105,901.60	253,067.77	2,528.56	355,437.05	31,246.66	11,526,654.88
4.期末余额	4,141,770,198.31	349,681,431.09	23,130,046.08	4,158,303.86	139,559,094.94	14,378,283.32	4,672,677,357.60
二、累计折旧							
1.期初余额	799,620,856.80	305,816,815.31	26,663,033.44	4,122,199.02	111,235,691.12	12,637,337.77	1,260,095,933.46
2.本期增加金额	123,470,420.54	34,471,160.32	2,253,536.53	200,430.32	14,557,344.43	1,303,607.76	176,256,499.90
（1）计提	123,470,420.54	34,471,160.32	2,253,536.53	199,292.21	12,389,578.39	1,283,250.49	174,067,238.48
其他				1,138.11	2,167,766.04	20,357.27	2,189,261.42
3.本期减少金额	79,808,586.37	102,747,170.09	9,053,843.17	1,169,946.26	12,314,973.44	1,175,719.71	206,270,239.04
（1）处置或报废	12,390,773.23	15,918,262.70	1,130,077.68		2,900,967.33	58,835.65	32,398,916.59
处置子公司	67,103,565.54	86,670,548.75	7,919,871.22	1,169,946.26	9,146,315.58	1,116,884.06	173,127,131.41
其他	314,247.60	158,358.64	3,894.27		267,690.53		744,191.04
4.期末余额	843,282,690.97	237,540,805.54	19,862,726.80	3,152,683.08	113,478,062.11	12,765,225.82	1,230,082,194.32
三、减值准备							

1.期初 余额		1,927,528.03					1,927,528.03
2.本期 增加金额	7,541,505.50		123,197.49	117.52	25,385.94		7,690,206.45
（ 1）计提	7,541,505.50		123,197.49	117.52	25,385.94		7,690,206.45
3.本期 减少金额		1,927,528.03					1,927,528.03
（ 1）处置或 报废							
处置子公司		1,927,528.03					1,927,528.03
4.期末 余额	7,541,505.50		123,197.49	117.52	25,385.94		7,690,206.45
四、账面价 值							
1.期末 账面价值	3,290,946,001.84	112,140,625.55	3,144,121.79	1,005,503.26	26,055,646.89	1,613,057.50	3,434,904,956.83
2.期初 账面价值	3,494,247,239.46	169,506,896.02	5,154,864.21	847,690.78	36,317,749.89	2,782,946.17	3,708,857,386.53

（2）未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
铜官窑项目	1,452,049,268.79	抵押
西宁初高中学校	214,121,654.87	抵押
合计	1,666,170,923.66	

（3）固定资产的减值测试情况

☒适用 ☐不适用  
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

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处 置费用的确定 方式	关键参数	关键参数的确 定依据
阆中景区房 屋、建筑物	112,124,177.95	104,582,672.45	7,541,505.50		国家统计局发 布的新建商品 房平均销售价 格指数	以原入账评估 值为基础，并 采用其基准日 至本次评估基 准日，由国家 统计局发布的 新建商品房平 均销售价格指 数测算，确定 本次房屋建筑 物的公允价值 评估值。

阆中景区设备	149,705.36	1,004.41	148,700.95		综合成新率	根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其实体性综合成新率。
合计	112,273,883.31	104,583,676.86	7,690,206.45			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	557,786,107.22	315,947,371.09
合计	557,786,107.22	315,947,371.09

(1) 在建工程情况

单位：元

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
长沙国际学校	241,916,658.97		241,916,658.97	241,916,658.97		241,916,658.97
烟台香格里拉玛桑酒庄				61,543,230.93		61,543,230.93
香水湾四星级酒店	313,869,448.25		313,869,448.25			
其他工程	3,610,000.00	1,610,000.00	2,000,000.00	14,097,481.19	1,610,000.00	12,487,481.19
合计	559,396,107.22	1,610,000.00	557,786,107.22	317,557,371.09	1,610,000.00	315,947,371.09

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
长沙国际学校	500,000,000.00	241,916,658.97				241,916,658.97	48.38%	48.38%				其他
香水	500,000.00		313,869.45			313,869.45	62.77%	62.77%	50,964.00			金融

湾四 星级 酒店	0,000. 00		9,448. 25			9,448. 25	%	%	,437.5 1			机构 贷款
合计	1,000, 000,00 0.00	241,91 6,658. 97	313,86 9,448. 25			555,78 6,107. 22			50,964 ,437.5 1			

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
其他工程	1,610,000.00			1,610,000.00	
合计	1,610,000.00			1,610,000.00	--

(4) 在建工程的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	办公软件	商标权	其他经营权	合计
一、账面原值							
1.期初余额	422,691,687.96			23,793,367.54	75,021,894.28	494,561,396.96	1,016,068,346.74
2.本期增加金额	2,590,412.86			1,044,686.08		3,613,255.13	7,248,354.07
（1）购置				1,044,686.08		3,613,255.13	4,657,941.21
（2）内部研发							
（3）企业合并增加							
其他	2,590,412.86						2,590,412.86
3.本期减少金额	35,992,015.54			181,724.97	75,021,894.28	366,457,667.68	477,653,302.47
（1）处置				181,724.97		170,755.86	352,480.83
处置子公司	35,992,015.54				75,021,894.28	366,286,911.82	477,300,821.64
4.期末余额	389,290,085.28			24,656,328.65		131,716,984.41	545,663,398.34
二、累计摊销							
1.期初余额	76,889,323.30			14,166,797.27		59,598,167.80	150,654,288.37

2.本期增加金额	10,744,029.18			2,092,525.23		12,776,084.40	25,612,638.81
（1）计提	10,744,029.18			2,092,525.23		12,776,084.40	25,612,638.81
3.本期减少金额	15,376,199.11			106,159.28		185,041.62	15,667,400.01
（1）处置				106,159.28		170,755.86	276,915.14
处置子公司	15,376,199.11					14,285.76	15,390,484.87
4.期末余额	72,257,153.37			16,153,163.22		72,189,210.58	160,599,527.17
三、减值准备							
1.期初余额						283,546,465.69	283,546,465.69
2.本期增加金额				178,917.46		1,072,887.80	1,251,805.26
（1）计提				178,917.46			178,917.46
其他						1,072,887.80	1,072,887.80
3.本期减少金额						284,619,353.49	284,619,353.49
（1）处置							
处置子公司						284,619,353.49	284,619,353.49
4.期末余额				178,917.46			178,917.46
四、账面价值							
1.期末账面价值	317,032,931.91			8,324,247.97		59,527,773.83	384,884,953.71
2.期初账面价值	345,802,364.66			9,626,570.27	75,021,894.28	151,416,763.47	581,867,592.68

（2）无形资产的减值测试情况

□适用 □不适用

13、商誉

（1）商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置	其他	
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
美高乐	63,309,356.95				63,309,356.95	
湖南海外	161,793,588.58					161,793,588.58

中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合计	463,355,938.38				63,309,356.95	400,046,581.43

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置	其他	
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
美高乐	63,309,356.95				63,309,356.95	
湖南海外	58,162,100.00					58,162,100.00
中海文旅	26,549,384.95	13,986,717.57				40,536,102.52
合计	345,737,732.23	13,986,717.57			63,309,356.95	296,415,092.85

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
湖南海外	构成：湖南海外与商誉相关的可辨认资产组 依据：根据商誉形成的原因及公司管理层的确认		是
中海文旅	构成：中海文旅与商誉相关的可辨认资产组 依据：根据商誉形成的原因及公司管理层的确认		是

(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

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
湖南海外资产组	232,511,499.05	275,907,682.53			预测收入增长率、预测毛利率和折现率	预测期收入增长率（预测期10%～31.91%，稳定期0.00%）和预测毛利率（0.00%～17.47%）根据公司历史经营经验及行业预期进行预测；预计未来现金流量的现值时采用的税前折现率为11.60%，反映



						了公司的特别风险。
中海文旅资产组	19,793,303.20	58,152.66	19,735,150.54		预测收入增长率、预测毛利率和折现率	预测期收入增长率（预测期 10.00%～45.18%，稳定期 0.00%）和预测毛利率（49.18%～59.22%）根据公司历史经营经验及行业预期进行预测；预计未来现金流量的现值时采用的税前折现率为 10.70%，反映了公司的特别风险。
合计	252,304,802.25	275,965,835.19	19,735,150.54			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

（5）业绩承诺完成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

14、长期待摊费用

单位：元

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	15,100,804.74	1,082,943.15	5,235,171.57		10,948,576.32
园林绿化	18,925,799.59		3,243,135.84		15,682,663.75
其他	2,026,957.16	418,738.36	2,347,049.95		98,645.57
合计	36,053,561.49	1,501,681.51	10,825,357.36		26,729,885.64

15、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

单位：元

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
信用减值损失	36,165,152.62	8,413,620.80	66,581,569.80	14,677,823.34
合同资产减值准备			473,703.50	71,055.53
存货跌价准备	62,826,433.45	12,565,286.69		
土地增值税清算准备金	293,575,172.43	73,393,793.11	250,154,957.99	62,538,739.50
内部交易未实现利润			64,905,191.49	16,226,297.87

预收账款-预计利润	4,054,141.68	1,013,535.42	137,809,224.64	34,452,306.16
长期股权投资减值准备			1,000,000.00	250,000.00
在建工程减值准备			1,610,000.00	241,500.00
预提费用	363,564.04	90,891.01	4,989,321.64	1,247,330.41
合计	396,984,464.22	95,477,127.03	527,523,969.06	129,705,052.81

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动				
非同一控制下企业合并资产评估增值			91,880,484.05	19,294,901.65
合计			91,880,484.05	19,294,901.65

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,004,802,903.42	5,171,216,060.87
信用减值准备	116,936,660.67	103,052,469.58
合同资产减值准备	914,932.50	
存货跌价准备	274,870,249.53	126,605,846.28
固定资产减值准备	7,690,206.45	1,927,528.03
无形资产减值准备	178,917.46	
长期股权投资减值准备	69,023,673.19	69,023,673.19
土地增值税清算准备金	157,531,184.55	65,490,186.81
在建工程减值准备	1,610,000.00	
担保责任	364,157,275.19	
合计	3,997,716,002.96	5,537,315,764.76

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年		356,586,369.10	
2025 年	286,840,339.09	303,583,820.54	
2026 年	294,893,657.69	1,451,167,922.04	
2027 年	510,520,549.56	1,599,299,940.77	
2028 年	905,692,758.83	1,460,578,008.42	
2029 年及以后	1,006,855,598.25		
合计	3,004,802,903.42	5,171,216,060.87	

16、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

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	341,712,781.42	341,712,781.42	详见货币资金		682,879,343.94	682,879,343.94	详见货币资金	
存货和在建工程	2,853,035,943.22	2,763,313,244.01	抵押借款		2,465,365,033.29	2,465,365,033.29	抵押借款	
固定资产和无形资产	2,287,559,637.93	2,287,559,637.93	抵押借款		2,661,609,732.67	2,661,609,732.67	抵押借款	
合计	5,482,308,362.57	5,392,585,663.36			5,809,854,109.90	5,809,854,109.90		

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押及保证借款		50,000,000.00
信用借款	1,061,254.31	1,050,000.00
合计	1,061,254.31	51,050,000.00

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,632,712,392.78	1,881,130,875.53
材料款	107,000,188.91	114,856,328.04
其他	126,548,187.78	140,729,378.58
合计	1,866,260,769.47	2,136,716,582.15

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖南新华联建设工程有限公司	481,778,862.06	项目未结算
陕西达禹建设工程有限公司	68,102,569.61	项目未结算
合计	549,881,431.67	

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	120,520.74	3,282,793.26
其他应付款	434,511,151.72	690,603,354.51
合计	434,631,672.46	693,886,147.77

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
子公司少数股东股利	120,520.74	3,282,793.26
合计	120,520.74	3,282,793.26

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金保证金	40,054,457.00	54,619,959.90
应付暂收款	28,419,531.61	74,445,330.04
往来款	320,852,000.55	525,201,627.28
其他	45,185,162.56	36,336,437.29
合计	434,511,151.72	690,603,354.51

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	991,365.00	1,538,492.79
合计	991,365.00	1,538,492.79

21、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	659,740,591.29	2,631,557,472.56
预收货款	920,531.76	14,483,482.61
预收房租物业费		398,122.22
其他	79,172,736.59	41,841,213.89
合计	739,833,859.64	2,688,280,291.28

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	-314,679,026.32	结转收入
新华联国际旅游城	-1,673,458,217.36	结转收入
合计	-1,988,137,243.68	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

1	新华联国际旅游城	1,747,425,650.47	73,967,433.11	2027 年 12 月 31 日	78.89%
2	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	569,750,598.95	255,071,572.63	2026 年 12 月 31 日	52.68%
3	海南香水湾	234,622,789.09	284,397,406.52	2027 年 12 月 31 日	33.05%
4	湖南新华联梦想城（1.1 期）	19,427,783.49	4,552,863.30		95.36%
5	湖南新华联梦想城（1.2 期 56#）	7,439,361.47	24,415,723.19	2024 年 12 月 19 日	43.41%

22、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	131,680,261.53	355,185,448.99	393,057,730.13	93,807,980.39
二、离职后福利-设定提存计划	511,264.19	52,932,588.54	52,986,750.79	457,101.94
合计	132,191,525.72	408,118,037.53	446,044,480.92	94,265,082.33

（2）短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	125,633,920.27	315,141,144.97	352,893,226.63	87,881,838.61
2、职工福利费	1,230,612.52	12,738,085.19	12,929,488.20	1,039,209.51
3、社会保险费	340,688.41	16,833,214.08	17,018,405.33	155,497.16
其中：医疗保险费	308,672.26	15,723,795.11	15,896,007.26	136,460.11
工伤保险费	24,563.12	807,123.16	813,938.23	17,748.05
生育保险费	7,453.03	285,094.38	291,258.41	1,289.00
其他保费		17,201.43	17,201.43	
4、住房公积金	75,880.80	7,208,093.75	7,231,249.55	52,725.00
5、工会经费和职工教育经费	3,972,640.81	3,264,911.00	2,558,841.70	4,678,710.11
其他	426,518.72		426,518.72	
合计	131,680,261.53	355,185,448.99	393,057,730.13	93,807,980.39

（3）设定提存计划列示

单位：元

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	490,123.09	51,923,734.75	51,969,713.94	444,143.90
2、失业保险费	21,141.10	1,008,853.79	1,017,036.85	12,958.04

合计	511,264.19	52,932,588.54	52,986,750.79	457,101.94
----	------------	---------------	---------------	------------

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	198,544,640.44	51,036,965.40
消费税	5,323.74	265,323.74
企业所得税	243,159,779.06	109,129,887.42
个人所得税	2,425,224.09	2,702,154.35
城市维护建设税	16,672,369.57	7,007,509.09
教育费附加	7,961,178.58	5,899,924.95
地方教育费附加	5,395,858.91	4,028,215.34
房产税	12,273,069.39	3,098,511.67
土地增值税	13,789,179.17	17,297,202.75
土地使用税	15,980,999.74	11,089,517.05
印花税	1,093,224.56	2,300,423.87
水利建设基金	15,594.46	8,707.67
其他	3,134,381.66	2,512,933.12
合计	520,450,823.37	216,377,276.42

24、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	703,157,831.46	559,829,859.13
一年内到期的非流动负债应付利息	111,975,066.09	60,923,566.54
合计	815,132,897.55	620,753,425.67

25、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备金	451,106,356.98	315,645,144.80
预提担保损失	364,157,275.19	
待转销项税额	62,840,666.12	238,777,281.20
预提水灾损失	12,078,380.64	
合计	890,182,678.93	554,422,426.00

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	180,000,000.00	174,106,000.00
抵押、保证借款	709,239,776.81	911,554,762.53
抵押、质押、保证借款	285,923,582.68	262,913,884.12
合计	1,175,163,359.49	1,348,574,646.65

其他说明，包括利率区间：

注：公司长期借款利率位于 2.8%至 10.5%之间。

27、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	191,086.42	359,007.98
合计	191,086.42	359,007.98

（1）按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	191,086.42	359,007.98
合计	191,086.42	359,007.98

28、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	330,367,673.01	42,000,000.00	39,513,820.17	332,853,852.84	产业扶持资金
合计	330,367,673.01	42,000,000.00	39,513,820.17	332,853,852.84	--

其他说明：

计入递延收益的政府补助详见附注十、政府补助。

29、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,658,877,225.00						1,658,877,225.00

30、资本公积

单位：元

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）	7,802,723,779.15	35,768,485.34		7,838,492,264.49
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-1,207,546,578.82			-1,207,546,578.82
合计	6,595,177,200.33	35,768,485.34		6,630,945,685.67

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

海南新华联小股东退出，按 0 元对价将其持有的 5%股权转让给公司，同时海南新华联原股东向公司支付补偿款 20,000,000.00 元，公司作为权益性交易处理增加资本公积 35,093,950.46 元。

31、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	82,447,079.28	13,025,148.96				7,136,479.12	5,888,669.84	89,583,558.40
外币财务报表折算差额	82,447,079.28	13,025,148.96				7,136,479.12	5,888,669.84	89,583,558.40
其他综合收益合计	82,447,079.28	13,025,148.96				7,136,479.12	5,888,669.84	89,583,558.40

32、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费		3,280,945.59	3,280,945.59	
合计		3,280,945.59	3,280,945.59	

33、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,744,097.39			246,744,097.39
合计	246,744,097.39			246,744,097.39

34、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-3,205,881,246.63	-3,557,782,590.14
调整后期初未分配利润	-3,205,881,246.63	-3,557,782,590.14
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-533,142,258.96	351,901,343.51
期末未分配利润	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63



35、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,532,164,375.69	1,882,439,755.71	3,156,300,223.25	2,985,169,611.99
其他业务	511,041,638.39	387,984,853.71	718,857,548.61	541,462,138.19
合计	3,043,206,014.08	2,270,424,609.42	3,875,157,771.86	3,526,631,750.18

公司最近一个会计年度经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

☒是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	3,043,206,014.08	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等	3,875,157,771.86	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等
营业收入扣除项目合计金额	2,015,999.09	主要为出租开发产品确认的收入	13,034,201.48	主要为出租开发产品确认的收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.07%	主要为出租开发产品确认的收入	0.34%	主要为出租开发产品确认的收入
一、与主营业务无关的业务收入				
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	0.00	0.00	0.00
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	0.00	0.00	0.00
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业收入扣除后金额	3,041,190,014.99	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等	3,862,123,570.38	主要为房地产销售、建筑以及文旅景区、酒店和商业收入等

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型							3,043,206,014.08	2,270,424,609.42
其中：								
商品房销售							1,837,781,647.69	1,145,603,574.36
文旅综合行业							694,382,728.00	736,836,181.35
其他业务							511,041,638.39	387,984,853.71
按经营地区分类							3,043,206,014.08	2,270,424,609.42

其中：								
商品房销售							1,837,781,647.69	1,145,603,574.36
文旅综合行业							694,382,728.00	736,836,181.35
其他业务							511,041,638.39	387,984,853.71
市场或客户类型							3,043,206,014.08	2,270,424,609.42
其中：								
北京							373,772,615.31	281,642,532.45
湖南							978,510,559.81	977,352,567.56
广东							12,359,669.49	-91,439.68
安徽								-119,011.51
青海							1,421,120,482.20	773,657,252.56
境外							202,639,293.31	214,832,954.86
云南							50,646,328.32	24,666,508.71
海南							330,945.54	4,225,852.96
辽宁							3,826,120.10	2,249,378.90
四川								-7,991,987.39

其他说明

于 2024 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 3.93 亿元(2023 年 12 月 31 日：人民币 27.71 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。本公司预计在未来 1~3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及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。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 392,644,537.20 元。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	新华联国际旅游城	1,371,948,293.79
2	湖南新华联梦想城	179,535,416.50
3	澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目	160,155,479.53
4	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	99,738,685.49
5	马来南洋国际度假中心	26,403,772.38

36、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	11,327,832.74	10,122,351.18
教育费附加	5,213,866.30	7,430,525.30
消费税	1,832,129.64	2,260,484.81
房产税	22,958,259.21	64,000,337.03
土地增值税	102,606,847.76	123,066,276.45
印花税	1,050,378.81	2,693,799.25
其他	5,863,911.91	22,171,006.94

合计	150,853,226.37	231,744,780.96
----	----------------	----------------

37、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	169,814,724.56	349,033,250.52
商务差旅费	18,510,405.33	30,609,232.08
折旧与摊销	26,118,214.66	56,194,675.94
咨询服务费	28,358,811.40	63,302,942.81
其他	28,837,240.24	85,237,609.79
合计	271,639,396.19	584,377,711.14

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	66,271,047.65	133,462,298.63
商务差旅费	5,219,510.65	8,427,474.48
折旧与摊销	3,208,937.46	4,483,828.64
销售推广费	43,715,098.21	92,890,903.27
其他	17,383,628.36	29,953,521.83
合计	135,798,222.33	269,218,026.85

39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	131,744,799.19	2,226,885,851.99
减：利息收入	-8,851,603.19	-8,970,214.28
汇兑损益	13,422,033.76	-10,304,289.59
其他	5,369,410.07	5,354,055.96
合计	141,684,639.83	2,212,965,404.08

40、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	47,243,024.81	85,881,587.96
税收优惠	5,034.71	258,177.32
增值税加计抵扣额	-225,635.22	3,858,962.27
债务重组利得	223,786,134.53	506,807,362.94
其他利得	224,004.82	456,165.83
合计	271,032,563.65	597,262,256.32

41、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

交易性金融资产		-156,783.06
合计		-156,783.06

42、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	952,024.47	-131,642.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-223,880,287.94	-97,580,153.08
债务重组收益	120,643,405.32	3,258,192,467.54
金融工具持有期间的投资收益		391,957.65
其他	-28,029.33	
合计	-102,312,887.48	3,160,872,629.93

43、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,541,871.57	-41,974,794.58
预提担保损失	-364,157,275.19	
合计	-369,699,146.76	-41,974,794.58

44、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-261,090,522.79	-46,595,086.32
四、固定资产减值损失	-7,690,206.45	-1,927,528.03
九、无形资产减值损失	-178,917.46	-43,354,731.57
十、商誉减值损失	-13,986,717.57	-15,467,548.32
十一、合同资产减值损失	-441,229.00	-392,747.00
合计	-283,387,593.27	-107,737,641.24

45、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	436,914.44	469,968,946.43
其中：固定资产处置收益	436,914.44	469,968,946.43
合计	436,914.44	469,968,946.43

46、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
----	-------	-------	-------------------

非流动资产报废利得	8,653.36	1,134,584.94	8,653.36
其中：固定资产报废利得	8,653.36	1,134,584.94	8,653.36
违约金、罚款收入		8,978,302.47	
其他	5,334,227.78	22,394,717.94	5,334,227.78
合计	5,342,881.14	32,507,605.35	5,342,881.14

47、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产报废损失	42,048,839.71	5,480,902.32	42,048,839.71
固定资产报废损失	42,014,254.05	882,329.46	42,014,254.05
无形资产报废损失	34,585.66	2,705,014.80	34,585.66
在建工程报废损失		1,893,558.06	
对外捐赠	4,500.00	360,330.40	4,500.00
赔偿金、违约金及罚款支出	28,850,010.73	552,180,033.42	28,850,010.73
酒店拆除损失	1,402,622.09	167,245,673.64	1,402,622.09
其他	11,607,205.66	9,581,413.98	11,607,205.66
合计	83,913,178.19	734,848,353.76	83,913,178.19

48、所得税费用

（1）所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	153,548,289.41	282,097,369.23
递延所得税费用	26,171,555.42	6,732,566.96
合计	179,719,844.83	288,829,936.19

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-489,694,526.53
按法定/适用税率计算的所得税费用	-122,423,631.63
子公司适用不同税率的影响	-2,537,594.25
调整以前期间所得税的影响	-3,841,669.74
非应税收入的影响	-238,006.12
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,727,308.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-9,382,603.49
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	304,416,041.35
所得税费用	179,719,844.83

49、其他综合收益

详见附注。

50、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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回保证金	33,843,924.42	283,590,135.21
财务费用-利息收入	8,851,603.19	8,970,214.28
政府补助	47,999,000.17	3,948,491.16
往来款及其他	55,597,030.79	93,596,557.17
合计	146,291,558.57	390,105,397.82

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付往来款	121,583,279.70	142,410,305.32
支付保证金	78,810,850.75	55,633,737.93
销售费用	68,015,947.65	179,102,383.56
管理费用	102,066,436.92	168,469,343.12
罚款支出	127,932,619.00	82,000,000.00
合计	498,409,134.02	627,615,769.93

（2）与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到退回购置物业用房款	18,000,000.00	
合计	18,000,000.00	0.00

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的现金	70,747,212.85	
处置唐山酒店收到的现金		395,000,000.00
合计	70,747,212.85	395,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
出表子公司持有的现金及现金等价物		76,999,083.70
合计		76,999,083.70

(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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
初存目的为融资目的质押的银行存款		300,000,000.00
子公司原股东股权转让补偿款	20,000,000.00	
子公司出售重整取得公司股票款	37,755,947.78	
合计	57,755,947.78	300,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收购少数股东股权		4,024,798.83
合计		4,024,798.83

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	-669,414,371.36	137,284,027.85
加：资产减值准备	653,086,740.03	149,712,435.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	174,067,238.48	579,050,497.52
使用权资产折旧		
无形资产摊销	25,612,638.81	70,993,974.23
长期待摊费用摊销	10,825,357.36	49,187,767.88
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）	-436,914.44	-469,968,946.43
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	42,005,600.69	-252,255.48
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		156,783.06
财务费用（收益以“－”号填列）	131,744,799.19	2,226,885,851.99
投资损失（收益以“－”号填列）	102,312,887.48	-3,160,872,629.93
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	34,227,925.78	12,453,422.37
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-19,294,901.65	-5,720,855.41

存货的减少（增加以“－”号填列）	1,292,044,164.91	1,268,858,140.14
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	58,679,166.35	-691,270,097.54
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,071,740,814.12	406,364,854.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-236,280,482.49	572,862,970.94
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		
债务重组（以股票及信托受益权偿付债务）		14,459,271,275.86
管理人账户收到投资款		1,928,040,000.00
债务重组（由管理人代付以现金偿付债务）		1,227,897,130.02
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	461,460,093.51	323,089,841.95
减：现金的期初余额	323,089,841.95	670,616,639.74
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	138,370,251.56	-347,526,797.79

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	80,490,905.28
其中：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	9,743,692.43
其中：	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	70,747,212.85

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	461,460,093.51	323,089,841.95
其中：库存现金	1,782,896.44	3,175,077.37
可随时用于支付的银行存款	459,677,197.07	319,881,560.98



可随时用于支付的其他货币资金		33,203.60
三、期末现金及现金等价物余额	461,460,093.51	323,089,841.95

52、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	8,974,831.87	7.1884	64,514,681.41
欧元			
港币	7,353,606.41	0.9260	6,809,439.54
韩元	1,362,794,317.35	0.0049	6,729,183.87
马来西亚林吉特	11,918,702.14	1.6199	19,307,105.60
澳币	29,109,806.78	4.5070	131,197,899.16
加元	7,232,790.93	5.0498	36,524,147.64
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其中：韩元	189,308,693.88	0.0049	927,612.60
马来西亚林吉特	3,970,083.70	1.6199	6,431,138.59
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
预付账款			
其中：港元	4,880.24	0.9260	4,519.10
韩元	6,726,963,879.59	0.0049	32,962,123.01
马来西亚林吉特	23,399.67	1.6199	37,905.12
澳币	1,837,183.34	4.5070	8,280,185.32
加元	250,133.53	5.0498	1,263,124.32
其他应收款：			
其中：美元	24,624,738.51	7.1884	177,012,470.31
港元	25,961,483.60	0.9260	24,040,333.81
韩元	56,319,455.10	0.0049	275,965.33
马来西亚林吉特	643,063.84	1.6199	1,041,699.11
澳币	2,863,660.69	4.5070	12,906,518.72
加元	301,728.02	5.0498	1,523,666.16
应付账款：			
其中：马来西亚林吉特	7,257,737.98	1.6199	11,756,809.76
其他应付款			
其中：港元	14,075,969.54	0.9260	13,034,347.79
韩元	141,830,748.98	0.0049	694,970.67
马来西亚林吉特	1,127,442.56	1.6199	1,826,344.21
澳币	251,416.39	4.5070	1,133,133.66
加元	46,870.47	5.0498	236,686.49

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

☒适用 ☐不适用

项目	经营地	记账本位币	记账本位币选择依据	记账本位币是否发生变化	记账本位币发生变化原因
马来西亚置地	马来西亚柔佛州新山市	林吉特	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
韩国新华联	济州特别自治道	韩元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
新华联国际置地	香港	港元	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无
澳大利亚新华联	悉尼	澳币	以企业经营所处的主要外币环境为选择依据	否	无

53、租赁

（1）本公司作为承租方

☐适用 ☒不适用

（2）本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☐适用 ☒不适用

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

（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

八、合并范围的变更

1、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

☒是 ☐否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置	丧失控制权时点的处置	丧失控制权时点的处置	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断	处置价款与处置投资对	丧失控制权之日剩余股	丧失控制权之日合并财	丧失控制权之日合并财	按照公允价值重新计量	丧失控制权之日合并财	与原子公司股权投资相
-------	------------	------------	------------	----------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

	价款	比例	方式		依据	应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	权的比例	务报表层面剩余股权的账面价值	务报表层面剩余股权的公允价值	剩余股权产生的利得或损失	务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
华夏酒业	130,000,000.00	100.00 %	出售	2024 年 10 月 31 日	股权交割完毕	11,028,221.47	0.00%					-15,993,344.82
美高乐	24,909,052.77	72.00 %	出售	2024 年 06 月 24 日	股权交割完毕	46,295,781.89	0.00%					-11,228,906.50

其他说明：

注：①公司下属控股子公司新丝路文旅将其持有的华夏酒业 100% 股权进行转让，受让方为 H2O Water Limited。双方于 2024 年 8 月 21 日签订了《股权转让及承债协议》，本次交易对价为人民币 1.30 亿元，股权交易完成后，华夏酒业及其下属子公司对于转让方的负债余额全部被豁免，公司豁免债权金额为 177,067,248.26 元，影响公司投资收益金额为-177,067,248.26 元；

②公司下属控股子公司新丝路文旅将其持有的美高乐 72% 股权进行转让，受让方为于正国。双方于 2024 年 6 月 11 日签订了《股份及经营权转让合同》、《借款人变更及抵消合同》，本次交易对价为 5,000,000,000.00 韩元，股权交易完成后，对于剩余的转让方对美高乐的剩余债权额全部豁免，公司豁免债权金额为 76,164,443.11 元，影响公司投资收益金额为 -76,164,443.11 元。

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

☐是 ☒否

2、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：

公司名称	变化类型	变化原因
四川万马暄腾文化旅游发展有限公司	新设	新设子公司
德阳春和景盈文化旅游发展有限公司	新设	新设子公司
陵水君兴康养酒店有限公司	新设	新设子公司
北京商稻商业管理有限公司	注销	注销子公司
芜湖新华联童梦乐园有限公司	注销	注销子公司

九、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
新华联置地	363,460,000.00	北京	北京	房地产	100.00%		设立
西宁置业	100,000,000.00	西宁	西宁	房地产		100.00%	设立
长沙铜官窑	1,000,000,000.00	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
湖南新华联	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产		80.00%	设立
海南新华联	240,000,000.00	海南	海南	房地产		100.00%	非同一控制下企业合并
旅游管理	500,000,000.00	北京	北京	商业	100.00%		设立
商业管理	100,000,000.00	北京	北京	商业	100.00%		设立
酒店管理	100,000,000.00	北京	北京	酒店	100.00%		设立
国际置地	99,476,250.00	香港	香港	投资	100.00%		设立
马来西亚置地	236,496,440.53	马来西亚	马来西亚	房地产		100.00%	设立
新丝路文旅	29,020,514.81	香港	香港	投资		54.79%	非同一控制下企业合并
北京悦豪	50,000,000.00	北京	北京	物业		54.79%	同一控制下企业合并
儿童乐园	500,000,000.00	北京	北京	文化旅游	100.00%		同一控制下企业合并
阆中开发	500,000,000.00	四川	四川	文化旅游	70.00%		设立
阆中景区	330,000,000.00	四川	四川	文化旅游	51.52%		设立
湖南海外旅游	10,000,000.00	长沙	长沙	文化旅游	60.00%		非同一控制下企业合并
中海文旅	11,988,000.00	大连	大连	设计	70.00%		非同一控制下企业合并
上海联悠企管	10,000,000.00	上海	上海	商业	100.00%		设立

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新丝路文旅	45.21%	-140,512,256.95	32,939,550.00	325,247,860.29
湖南海外	40.00%	9,461,776.13	6,894,945.43	38,939,207.81

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新丝路文旅	1,071,943,582.86	71,946,412.23	1,143,889,995.09	192,283,986.50		192,283,986.50	1,388,663,157.63	372,108,551.71	1,760,771,709.34	448,940,861.88	19,294,901.65	468,235,763.53
湖南海外	167,560,466.46	43,100,009.10	210,660,475.56	150,553,384.98		150,553,384.98	146,997,233.00	43,666,808.45	190,664,041.45	134,783,439.92		134,783,439.92

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新丝路文旅	599,897,815.80	-337,678,558.50	-324,653,409.54	169,466,199.60	556,370,140.37	-99,224,293.30	-105,888,747.33	-45,637,389.05
湖南海外	534,993,194.21	13,859,248.46	13,859,248.46	16,421,693.08	606,418,652.72	9,805,379.69	9,805,379.69	12,781,624.70

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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

①本期公司子公司国际置地下属公司管理架构及持股比例发生了调整，新华联澳洲投资有限公司及其子公司澳大利亚新华联置地有限公司原由其下属子公司新丝路文旅间接持股 54.79%，本年度调整为 100%直接持股，持股比例有所上升。

②本期公司子公司新华联置地下属控股子公司海南新华联小股东退出，公司持股比例由 95%上升至 100%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	澳洲投资	海南新华联
购买成本/处置对价		
--现金		
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计		
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-2,249,399.05	15,093,950.46
差额	2,249,399.05	-15,093,950.46
其中：调整资本公积	-2,249,399.05	15,093,950.46
调整盈余公积		
调整未分配利润		

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
投资账面价值合计	3,110,252.02	2,273,375.28
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	952,024.47	-131,642.18

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
产业扶持资金	227,963,200.00					227,963,200.00	与资产相关
产业扶持资金	102,404,473.01	42,000,000.00		39,513,820.17		104,890,652.84	与收益相关
合计	330,367,673.01	42,000,000.00		39,513,820.17		332,853,852.84	

3、计入当期损益的政府补助

☒适用 ☐不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
房土两税减免		21,829,739.92
财政补贴资金	3,100,358.46	4,373,098.83
旅游补助	1,642,935.00	4,000,000.00
政府扶持资金	787,883.00	2,732,117.00
政府奖励款	1,750,636.00	2,315,350.00
稳岗补贴	447,392.18	815,144.43
其他		2,220,610.79
合计	7,729,204.64	38,286,060.97

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，及时可靠地对风险进行监控，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

（1）信用风险管理实务

1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合

为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- ①定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- ②定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等；

2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

- ①债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④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。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

(3) 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2) 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司应收账款 21.52%（2023 年 12 月 31 日：19.16%）源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

2、流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	1,061,254.31	1,079,540.46	1,079,540.46		
其他应付款	28,450,000.00	34,802,449.21	34,802,449.21		
一年内到期的非流动负债	703,157,831.46	877,307,975.82	877,307,975.82		
长期借款	1,175,163,359.49	1,320,691,384.95	52,387,474.64	921,359,517.85	346,944,392.46
长期应付款	191,086.42	208,220.51	3,821.73	7,643.46	196,755.32



项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
小计	1,908,023,531.68	2,234,089,570.95	965,581,261.86	921,367,161.31	347,141,147.78

（续上表）

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
短期借款	51,050,000.00	52,822,293.35	52,822,293.35		
其他应付款	60,000,000.00	93,206,200.00	80,412,500.27	12,793,699.73	
一年内到期的非流动负债	559,829,859.13	634,975,790.50	634,975,790.50		
长期借款	1,348,574,646.65	1,545,635,045.83	56,091,244.77	783,027,615.06	706,516,186.00
长期应付款	319,616.58	334,798.37	334,798.37		
小计	2,019,774,122.36	2,326,974,128.05	824,636,627.26	795,821,314.79	706,516,186.00

3、市场风险

（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。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 116,358.63 万元(2023 年 12 月 31 日：人民币 51,066.25 万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

（2）外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

十二、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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	200,000.00		107,202,009.14	107,402,009.14
持续以公允价值计量的资产总额	200,000.00		107,202,009.14	107,402,009.14

二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
--------------	----	----	----	----

2、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

持续第三层次公允价值计量项目中，交易性金融资产-信托受益权以中企华评咨字(2023)第 1817-04 号进行定性以及定量。

3、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

交易性金融资产-信托受益权为本期根据重整计划确认资产，本期公允价值无重大变动。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
湖南天象盈新科技发展有限公司	长沙	专业技术服务	1,296,000,000.00	20.44%	20.44%

本企业的母公司情况的说明

报告期内，公司控股股东变更为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司实际控制人变更为王赓宇先生。公司控制权的变更情况详见第十节 财务报告 十六、其他重要事项：其他对投资者决策有影响的重要交易和事项中关于控股股东变更情况的相关内容。

本企业最终控制方是王赓宇。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

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九。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
新华联控股有限公司	持股 5%以上股份的法人
新华联南方控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新活力资本投资有限公司	关联自然人控制的企业
湖南新华联国际石油贸易有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联保险经纪有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
豪客酒行有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京新华联产业投资有限公司	关联自然人控制的企业
云南金六福贸易有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
贵州珍酒销售有限公司	关联自然人控制的企业
贵州珍酒酿酒有限公司	关联自然人控制的企业

韩国黑石度假村株式会社	控股子公司的少数股东
新华联融资租赁有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联控股集团财务有限责任公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京水芭蕉商贸有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联润石（北京）股权投资基金管理有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京新华联会议中心有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联发展投资有限公司	关联自然人控制的企业
北京大为控股有限公司	关联自然人控制的企业
新华联黄金开发投资有限公司	关联自然人控制的企业
江西李渡酒业有限公司	关联自然人控制的企业
华致酒行连锁管理股份有限公司	关联自然人控制的企业
华致酒行经营管理有限公司	关联自然人控制的企业
湖南金东酒业有限公司	关联自然人控制的企业
湖南中技华软知识产权基金管理有限公司	关联自然人控制的企业
陈克明食品股份有限公司	关联自然人担任董事的企业
阆中古城文化旅游发展有限公司	控股子公司的少数股东
Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	控股子公司的少数股东

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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
贵州珍酒销售有限公司	采购商品	111,858.42			141,592.92
湖南中技华软知识产权基金管理有限公司	采购商务车	120,000.00			
新华联控股有限公司	采购商品	48,980.00	4,000,000.00	否	2,643,396.06
北京新华联会议中心有限公司	服务费	754,716.94			
北京新华联会议中心有限公司	采购商品	157,880.00			
北京水芭蕉商贸有限公司	采购商品	114,846.00			
新华联酒业有限公司	采购商品	123,111.50			
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	采购商品	5,337.80			
华致酒行连锁管理股份有限公司	采购商品	3,200.00			
湖南金东酒业有限公司	租赁藏品	200,000.00			
小计		1,639,930.66	4,000,000.00		2,784,988.98

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
云南金六福贸易有限公司	销售商品		10,619.47
江西李渡酒业有限公司	销售商品	1,279,433.63	

华致酒行连锁管理股份有限公司	物业服务	503,170.59	
新华联控股有限公司	物业服务	5,852,011.49	5,469,133.38
北京新华联产业投资有限公司	物业服务	221,326.80	235,809.71
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务	99,011.17	98,908.08
豪客酒行有限公司	物业服务	63,755.13	144,332.20
新华联酒业有限公司	物业服务	228,402.79	225,082.41
湖南新华联国际石油贸易有限公司	物业服务	77,574.13	80,236.36
新活力资本投资有限公司	物业服务	233,847.64	339,640.48
新华联控股集团财务有限责任公司	物业服务	460,025.66	472,362.17
新华联融资租赁公司	物业服务	192,527.65	179,100.62
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务	309,586.56	523,694.59
新华联润石（北京）股权投资基金管理有限公司	物业服务	30,762.34	1,173.32
北京新华联会议中心有限公司	物业服务	104,433.54	299,540.61
新华联保险经纪有限公司	物业服务	70,699.90	75,235.05
新华联发展投资有限公司	物业服务	88,676.83	112,126.00
北京大为控股有限公司	物业服务	212,003.84	196,994.68
新华联黄金开发投资有限公司	物业服务	315,403.37	607,440.37
湖南中技华软知识产权基金管理有限公司	旅游服务	10,932.08	
陈克明食品股份有限公司	旅游服务	404,528.00	
新华联黄金开发投资有限公司	旅游服务	50,458.00	
阆中古城文化旅游发展有限公司	旅游服务	9,234.00	
新华联南方控股有限公司	旅游服务	19,857.00	
贵州珍酒酿酒有限公司	旅游服务	74,498.00	
华致酒行经营管理有限公司	旅游服务	1,259,200.04	
华致酒行连锁管理股份有限公司	旅游服务	249,840.00	
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	旅游服务	24,255.00	
湖南美丽人生贸易有限公司	旅游服务	34,181.76	
湖南省中揽国际旅行社有限公司	旅游服务	4,728,249.87	
益阳海外旅游有限公司	旅游服务	123,834.00	
小计		17,331,720.81	9,071,429.50

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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
韩国黑石度假村株式会社	办公用房	1,017,084.84	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	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	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
新华联控股有限公司	办公楼	8,303,379.06	13,364,954.05								

（3）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

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
新华联控股有限公司	287,479,847.70	2018 年 09 月 20 日	2027 年 02 月 23 日	否
新华联控股有限公司	85,351,245.15	2018 年 08 月 16 日	2027 年 02 月 23 日	否

（4）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	16,237,504.84	14,122,918.23

（5）其他关联交易

关联方贷款

单位：元

关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息发生额	备注
新华联融资租赁有限公司	7,634,949.92		128,530.16	7,506,419.76	1,965,849.73	
小计	7,634,949.92		128,530.16	7,506,419.76	1,965,849.73	

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

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	新华联控股有限公司	61,923.38		24,501.34	

	北京水芭蕉商贸有限公司			5,850.00	
	阆中古城文化旅游发展有限公司	53,881.50		44,647.50	
	湖南美丽人生贸易有限公司	6,254.90			
	新华联南方控股有限公司	19,857.00			
小计		141,916.78		74,998.84	
预付款项	韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00		31,352,700.00	
	新华联控股有限公司	593,209.37		990,914.48	
	北京水芭蕉商贸有限公司			45,440.00	
	北京新华联会议中心有限公司	48,936.00			
	豪客酒行有限公司			10,483.00	
	湖南省柠檬国际旅行社有限公司	1,150.00			
	湖南美丽人生贸易有限公司	44,314.00			
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	204,560.00			
小计		32,244,869.37		32,399,537.48	
其他应收款	新华联融资租赁有限公司			160,000.00	
	阆中古城文化旅游发展有限公司	19,691,794.18		18,411,505.84	
	北京水芭蕉商贸有限公司				
	新华联控股有限公司	224,242.90		304,228.98	
	新华联酒业有限公司			1,500,000.00	
	益阳海外旅游有限公司	2,500.00			
	湖南美丽人生贸易有限公司	13,926.72			
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	22,190.00			
小计		19,954,653.80		20,375,734.82	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	712.00	
	新华联控股有限公司	1,490,625.66	1,379,925.66
	北京水芭蕉商贸有限公司	30,825.00	13,525.00
	新华联酒业有限公司	89,450.00	89,450.00
	北京新华联会议中心有限公司	6,000.00	6,000.00
	山东新华联智能光伏有限公		411,590.98

	司		
	北京大为控股有限公司	404,686.00	204,686.00
	华致酒行连锁管理股份有限公司	3,200.00	
	湖南金东酒业有限公司	381,358.00	
	湖南中技华软知识产权基金管理有限公司	320.00	
	湖南美丽人生贸易有限公司	100.00	
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	236,237.00	
小计		2,643,513.66	2,105,177.64
其他应付款	新华联控股有限公司		9,964,925.07
	新华联酒业有限公司		754,867.26
	北京水芭蕉商贸有限公司	38,200.00	38,200.00
	韩国黑石度假村株式会社	737,121.66	712,560.32
	湖南新华联国际石油贸易有限公司	7,301.08	7,301.08
	新华联发展投资有限公司		1,378,600.00
	湖南美丽人生贸易有限公司	144.93	
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	310,000.00	
小计		1,092,767.67	12,856,453.73

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

（1）未决诉讼

截至 2024 年 12 月 31 日，公司未决诉讼涉及的金额 2,251,071,305.39 元，其中主要涉诉案件明细如下：

序号	原告	被告	案由	涉案金额（元）	诉讼进展
1	国家开发银行青海省分行	西宁新华联童梦乐园有限公司、西宁新华联置业有限公司	金融借款合同纠纷	1,306,339,572.75	二审
2	中国银行股份有限公司西宁市分行	西宁新华联房地产有限公司，西宁新华联置业有限公司	金融借款合同纠纷	509,900,000.00	一审
3	新华联文化旅游发展股份有限公司	长春市九台区人民政府	合同纠纷	100,309,803.83	二审
4	湖南迪噢吉润滑科技有限公司	湖南新华联房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	67,796,269.17	一审
5	新华联文化旅游发展股份有限公司	四川省阆中市人民政府、阆中古城文化旅游发展有限公司	合同纠纷	45,605,192.00	一审
6	株洲天祺环保科技有限公司	湖南新华联房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	35,939,708.38	一审

7	湖南上林环境景观工程有限公司	长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司、棕榈生态城镇发展股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	31,787,247.35	一审
8	北京银清龙房地产开发有限公司	山东永隆集团有限公司、北京国兴嘉业房地产开发有限公司、北京国利能源投资有限公司、北京新崇基置业有限公司、北京鑫茂华牧进出口有限公司、北京新华联置地有限公司	侵权责任纠纷	31,657,694.00	一审
合计				2,129,335,487.48	

注 1：上述表格中序号 3、5 两个案件为合同纠纷案件，公司作为原告的涉诉金额为 145,914,995.83 元，不需要计提预计负债，其中序号 3 案件，公司于 2025 年 3 月 14 日收到吉林省高级人民法院（2024）吉民终 284 号判决，驳回公司上诉请求，维持原判，于 2025 年 4 月 16 日向最高人民法院提交再审申请书。

注 2：公司及子公司作为被告的案件中：

①序号 1、2 两个案件为金融借款合同纠纷案件，涉诉金额为 1,816,239,572.75 元，其中：序号 1 案件，2024 年 6 月 6 日，青海省西宁市中级人民法院于作出（2023）青 01 民初 165 号一审民事判决，判决内容为“一、确认案涉《新华联童梦乐园（一期）项目人民币资金银团贷款合同》项下的贷款于 2023 年 10 月 20 日提前到期；二、被告西宁新华联童梦乐园有限公司于本判决生效后十五日内偿还原告国家开发银行青海省分行借款本金 1,190,438,750 元；支付利息 84,332,318.53 元、利息的复利 3,243,169.18 元、罚息 2,271,303.15 元、罚息的复利 48,926.22 元；三、被告西宁新华联童梦乐园有限公司于本判决生效后十五日内支付原告国家开发银行青海省分行代理行代理费 200,000 元；四、被告西宁新华联童梦乐园有限公司于本判决生效后十五日内支付原告国家开发银行青海省分行律师代理费 80,000 元；五、原告国家开发银行青海省分行就被告西宁新华联童梦乐园有限公司提供抵押的土地使用权及地上附着物折价或拍卖、变卖所得价款在确定的债权范围内享有优先受偿权；六、原告国家开发银行青海省分行对新华联童梦乐园（一期）项目的收费权和项下全部收益在确定的债权范围内享有优先受偿权；七、驳回原告国家开发银行青海省分行的其他诉讼请求。”判决驳回了国家开发银行青海省分行要求“西宁新华联置业在诉讼请求范围内承担连带保证责任”的诉讼请求，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债；2025 年 1 月 26 日，青海省高级人民法院（以下简称“青海省高院”）作出（2024）青民终 78 号民事终审判决，判决内容为“一、维持青海省西宁市中级人民法院（2023）青 01 民初 165 号民事判决第一项、第二项、第三项、第四项、第五项、第六项；二、撤销青海省西宁市中级人民法院（2023）青 01 民初 165 号民事判决第七项；三、如西宁童梦乐园不能在本判决生效后三十日内偿还本判决第一项确认的所有款项，且西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的，西宁新华联置业承担清偿责任。西宁新华联置业承担还款责任后，有权向西宁童梦乐园追偿。四、驳回国开行青海省分行的其他诉讼请求。如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，西宁童梦乐园应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。一审案件受理费 6,573,497.86 元，由西宁童梦乐园负担 6,504,394.27 元，国开行青海省分行负担 69,103.59 元；二审案件受理费 160,843.88 元，由西宁童梦乐园负担 80,421.94 元，国开行青海省分行负担 80,421.94 元。本判决为终审判决。”对一审民事判决进行了改判，要求西宁新华联置业承担“西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的”的清偿责任。2025 年 2 月 19 日，公司收到青海省西宁市中级人民法院(2025)青 01 执 35 号执行通知书，责令西宁新华联置业、西宁童梦乐园“（1）履行上述生效法律文书所确定的义务；（2）加倍支付迟延履行期间的债务利息；（3）负担案件执行费 1348019.47 元。”2025 年 4 月 10 日，公司收到最高人民法院（2025）最高法民申 1289 号受理通知书，最高人民法院对西宁新华联置业、西宁童梦乐园的再审申请立案审查。

鉴于公司重整计划已执行完毕，上述诉讼所涉及的债务主债务人西宁童梦乐园已经从上市公司体系剥离并置入信托，不再纳入公司合并报表范围；而原告国开行青海省分行作为债权人已向公司管理人申报了债权，根据此前披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司重整计划》，公司已为该笔债务预留了偿债资源，国开行青海省分行有权可以选择按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿或要求西宁新华联置业承担“西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款仍不能足额偿还的”的清偿责任。



如国开行青海省分行选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源，由于公司此前已进行过相应会计处理，则本案件将不会对公司利润产生重大影响。

如国开行青海省分行选择向西宁新华联置业追偿而放弃向公司领受偿债资源，则上述案件对公司利润的影响尚需视“西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款”能否足额偿还、西宁置业最终实际需要代为清偿的金额以及代为清偿后向西宁童梦乐园追偿的金额而综合确定，西宁置业已协调西宁童梦乐园配合评估机构对西宁童梦乐园提供的抵押物资产市场价值进行了评估，并于 2025 年 3 月 5 日出具了中天华资评报字[2025]第 10194 号资产评估报告，评估结果为“经实施评估程序后，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，西宁新华联童梦乐园有限公司申报的资产账面值合计为 172,023.33 万元，评估值为 246,476.69 万元，增值额为 74,453.36 万元，增值率为 43.28%。”

公司判断西宁童梦乐园提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款能够足额偿还其清偿责任，尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债。

公司将持续关注该诉讼事项进展并及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

序号 2 案件中国银行股份有限公司西宁市分行要求“判决确认中国银行西宁分行与西宁新华联签订的《固定资产借款合同》项下的贷款于 2024 年 9 月 19 日全部提前到期；判决西宁新华联向中国银行西宁分行偿还借款本金 5.099 亿元；判决西宁新华联向中国银行西宁分行支付利息、罚息、复利；判决本案诉讼费用、保全费用、公告费用由西宁新华联承担；判决西宁新华联向中国银行西宁分行支付前期律师费 20,000 元；判决中国银行西宁分行对西宁新华联的在建工程及土地在拍卖、变卖所得价款在诉讼请求范围内享有优先受偿权；判决中国银行西宁分行有权对相应的应收账款在诉讼请求范围内享有优先受偿权；判决西宁新华联置业在诉讼请求范围内承担连带责任。”2025 年 3 月 26 日，公司收到青海省西宁市中级人民法院(2024)青 01 民初 115 号民事判决书，判决“西宁新华联置业有限公司在本判决第二、三项（二、被告西宁新华联房地产有限公司于本判决生效后十五日内偿还原告中国银行股份有限公司西宁市分行借款本金 509900000 元、截止 2024 年 9 月 20 日的利息 6279869.75 元、罚息 56846.94 元、复利 192.59 元；三、被告西宁新华联房地产有限公司于本判决生效后十五日偿还原告中国银行股份有限公司西宁市分行自 2024 年 9 月 21 日起以欠付本金 509900000 元为基数，按照合同约定的利率计算至本金实际清偿之日的罚息；以累计未还利息、罚息为基数，按照合同约定的罚息利率分别计算至利息、罚息实际清偿之日的复利；）确定的债权范围内承担连带保证责任，承担连带保证责任后，有权向西宁新华联房地产有限公司追偿；”。

鉴于公司及子公司重整计划已执行完毕，该诉讼所涉及的债务主债务人西宁新华联已经从公司体系剥离并置入信托，不再纳入公司合并报表范围，而中国银行股份有限公司西宁市分行作为债权人已向公司全资子公司新华联置地管理人申报了债权，根据此前披露的《北京新华联置地有限公司重整计划》，新华联置地已为该笔债务预留了偿债资源，中国银行西宁分行可按《重整计划》的规定从新华联置地获得债务清偿。目前该案件已作出一审判决，法院判决“西宁新华联置业在债权范围内承担连带责任”，中国银行股份有限公司西宁市分行有权可以选择按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿或要求西宁新华联置业承担在诉讼请求范围内承担连带责任。

如中国银行股份有限公司西宁市分行选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源，由于公司此前已进行过相应会计处理，则本案件将不会对公司利润产生重大影响。

如中国银行股份有限公司西宁市分行选择向西宁置业追偿而放弃向公司领受偿债资源，则上述案件对公司利润的影响尚需视“西宁新华联的在建工程及土地在拍卖、变卖所得价款、应收账款”能否足额偿还、西宁置业最终实际需要代为清偿的金额以及代为清偿后向西宁新华联追偿的金额而综合确定，西宁置业已协调西宁新华联配合评估机构对西宁新华联提供的抵押物资产市场价值进行了评估，并于 2025 年 4 月 2 日出具了中天华资评报字[2025]第 10506 号资产评估报告，评估结果为“在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，西宁新华联房地产有限公司申报的资产账面值合计为 83,478.50 万元，评估值为 168,363.55 万元，增值额为 84,885.05 万元，增值率为 101.68%。”

公司判断西宁新华联提供的抵押物被依法拍卖、变卖所得价款能够足额偿还其清偿责任，尚不满足预计负债的确认条件，同时西宁联置业已向青海省高级人民法院提交了《民事上诉状》“请求依法撤销西宁市中级人民法院【（2024）青 01 民初 115 号】民事判决第六项，即判决撤销“被告西宁新华联置业有限公司在本判决第二、三项确定的债权范围内承担连带保证责任，承担连带保证责任后，有权向西宁新华联房地产有限公司追偿”，并改判驳回被上诉人原审第八项诉讼请求；本案一、二审诉讼费、保全费由被上诉人承担。”故未计提预计负债。

公司将持续关注该诉讼事项进展并及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

②序号 4、6、7 三个案件为建设工程施工合同纠纷案件，涉诉金额为 135,523,224.90 元，其中：序号 4、6 两个案件建设工程施工合同签约施工承包方为公司原子公司湖南新华联建设工程有限公司，目前已进入破产程序不再纳入公司合并范围，原告作为非合同施工方是否具备实际施工人身份以及其诉讼请求工程款项金额均存在争议，根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释（一）》第四十三条规定：“实际施工人以转包人、违法分包人为被告起诉的，人民法院应当依法受理。实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院应当追加转包人或者违法分包人为本案第三人，在查明发包人欠付转包人或者违法分包人建设工程价款的数额后，判决发包人在欠付建设工程价款范围内对实际施工人承担责任。”公司子公司湖南新华联作为发包方已经确认了对合同签约施工方原子公司湖南新华联建设工程有限公司的应付工程款，目前该案件尚未作出判决，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债；序号 7 案件公司已根据一审判决计提预计负债，另鉴于公司子公司重整计划已执行完毕，公司已为该笔债务预留了偿债资源，后续可按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿。

③序号 8 案件为侵权责任纠纷案件，涉诉金额 31,657,694.00 元，北京银清龙房地产开发有限公司以前年度曾以确认“相关股权协议无效为基础，要求各被告共同赔偿损失 7371 万元”的案由提起诉讼，2021 年 2 月，山东省高级人民法院作出(2019)鲁民终 2838 号民事判决，该判决认定“银清龙公司关于《621 协议》中涉及流质内容条款无效的主张成立，予以支持。银清龙公司要求确认《621 协议》全部无效以及要求各被告赔偿其经济损失的主张不能成立，不予支持”“银清龙公司主张永隆公司、国兴公司与新华联公司恶意串通，新华联公司非善意取得涉案股权，因提供证据不足，本院不予支持。”，2024 年 8 月北京银清龙房地产开发有限公司基于该生效判决重新提起诉讼，公司认为属于重复提起诉讼，公司基于该判决认定的事实判断公司作为善意第三人无需承担赔偿责任，目前该案件已于 2025 年 4 月 22 日进行第一次一审开庭审理，尚需等待各方补充提交证据材料后法院判断是否需要二次开庭审理，公司判断尚不满足预计负债的确认条件，故未计提预计负债。

## （2）按揭担保

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 13.17 亿元。

## （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

1、公司全资子公司西宁新华联置业于 2025 年 1 月 26 日，收到青海省高级人民法院（以下简称“青海省高院”）作出（2024）青民终 78 号民事终审判决，具体详见公司《关于子公司涉及诉讼结果的公告》（公告编号：2025-004）；

2、公司全资子公司西宁新华联置业于 2025 年 2 月 19 日，收到青海省西宁市中级人民法院(2025)青 01 执 35 号执行通知书，具体详见公司《关于子公司涉及诉讼进展的公告》（公告编号：2025-005）；

3、公司全资子公司西宁新华联置业于 2025 年 3 月 26 日，收到青海省西宁市中级人民法院(2024)青 01 民初 115 号民事判决书，具体详见公司《关于子公司涉及诉讼进展的公告》（公告编号：2025-010）；

4、公司于 2025 年 3 月 18 日，收到北京市第三中级人民法院(2025)京 03 执 1028 号执行通知书，执行通知书内容为“北京市中信公证处作出的(2021)京中信内经证字第 63888-63892 号公证书、(2023)京中信执字第 00343 号执行证书（执行证书内容为：（一）被执行人新华联文化旅游发展股份有限公司、天津新华联房地产开发有限公司、惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司、湖南新华联建设工程有限公司、西宁新华联教育开发投资有限公司、黄山市金龙房地产开发有限公司；（二）执行标的 1.重组债务本金:肆亿伍仟伍佰万元整(455,000,000 元); 2.截至 2023 年 4 月 26 日欠付的重组宽限补偿金伍佰贰拾捌万叁仟零伍拾伍元伍角陆分(5,283,055.56 元); 3.重组宽限补偿金及违约金:自 2023 年 4 月 27 日起至实际清偿之日，以尚欠的重组债务本金为基数，按照年利率 24%的标准计算; 4.公证费:玖拾万贰仟伍佰元整(902,500 元);

（三）责任范围 1.新华联文旅、天津新华联、惠州新华联、湖南新华联应就上述执行标的向华融资管公司承担给付义务。2.华融资管公司对上述执行标的确定的债权，在公证债权文书约定的担保范围内，有权就抵押人惠州新华联、西宁新华

联、黄山金龙提供且已办理了抵押登记的抵押物，以折价、拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权。）已经发生法律效力，中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司据以申请强制执行，本院于 2025 年 3 月 13 日立案执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百六十四条的规定，责令你方立即履行上述生效法律文书确定的义务，并承担迟延履行期间的债务利息、申请执行费以及执行中实际支出的费用。逾期不履行本院将依法强制执行。”

鉴于作为共同债务人的公司重整计划已执行完毕，上述执行责任范围所涉及的债务其他共同债务人惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司、天津新华联房地产开发有限公司、湖南新华联建设工程有限公司及抵押担保人黄山市金龙房地产开发有限公司已经从上市公司体系剥离并置入信托，不再纳入公司合并报表范围；而中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司作为债权人已向公司管理人申报了债权，针对重整范围内的债务 433,235,350.70 元（其中：本金 357,000,000.00 元、利息 76,235,350.70 元，截至重整债权申报日 2023 年 11 月 14 日），根据此前披露的《新华联文化旅游发展股份有限公司重整计划》，公司已为该笔债务预留了偿债资源，中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司可按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿。依据法院执行通知书，中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司可以选择按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿或要求惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司、天津新华联房地产开发有限公司、湖南新华联建设工程有限公司承担连带清偿责任以及要求抵押人惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司、西宁新华联教育开发投资有限公司、黄山市金龙房地产开发有限公司以抵押物折价、拍卖、变卖所得价款享有优先受偿权（债务利息计算至实际清偿之日）。

中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司已于 2025 年 3 月 21 日，来公司沟通对西宁新华联教育开发投资有限公司抵押资产拍卖事宜，并提出公司可自行筹集资金或自行拍卖抵押资产所得价款优先偿还重整范围内债务本金。

截至 2025 年 3 月 31 日，中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司主张尚未清偿债务金额为 391,089,234.04 元（其中：本金 222,250,000.00 元、利息 167,936,734.04 元、执行证书费用 902,500.00 元），公司判断自行筹集资金或自行拍卖抵押资产承担抵押物担保责任不具有可行性，西宁新华联教育开发投资有限公司已满足预计负债的确认条件，故以其抵押物担保价值为限全额计提预计负债 266,581,572.25 元，报表在其他流动负债列报。

5、中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司于 2025 年 3 月 21 日，来公司沟通对株洲长基置业有限公司抵押资产拍卖等事宜，要求公司配合其履行抵押资产担保责任，拍卖抵押资产所得价款可优先偿还重整范围内债务本金，针对重整范围内的债务 1,300,159,749.55 元（其中：本金 875,050,000.00 元、利息 425,109,749.55 元，截至重整债权申报日 2023 年 11 月 14 日），根据此前披露的《北京新华联置地有限公司重整计划》已为该笔债务预留了偿债资源。

截至 2025 年 3 月 31 日，中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司主张尚未清偿债务金额为 1,496,702,929.55 元（其中：本金 862,150,000.00 元、利息 634,552,929.55 元），结合公司与中国中信金融资产管理股份有限公司北京市分公司的沟通情况，公司将配合其就抵押资产拍卖事宜对公司更为有利，公司判断株洲长基置业有限公司已满足预计负债的确认条件，故以其抵押物担保价值为限全额计提预计负债 97,575,702.94 元，报表在其他流动负债列报。

十六、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部/产品分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、文旅业务及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

（2）报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产	文旅	其他	分部间抵销	合计
----	-----	----	----	-------	----

主营业务收入	1,826,941,645.50	699,463,854.65		5,758,875.54	2,532,164,375.69
主营业务成本	1,234,573,856.57	739,407,825.64		-91,541,926.50	1,882,439,755.71
资产总额	19,365,600,697.86	3,832,498,044.37	15,102,882,898.15	-	12,207,434,811.89
负债总额	15,681,634,791.08	5,101,153,729.66	6,906,280,134.39	-	6,871,018,701.81

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

控股股东变更情况

2024 年 2 月 23 日，新华联控股《重整计划》已获法院裁定批准，新华联控股持有的公司 1,175,117,364 股股票（占公司总股本 20.01%）将用于清偿新华联控股等六家公司债权人。公司已于 2024 年 2 月 28 日披露了新华联控股出具的《简式权益变动报告书》，本次权益变动后，新华联控股不再持有公司股份。

盈新科技已于 2024 年 1 月 26 日持有公司 12 亿股股票（占公司总股本 20.44%），根据《重整投资协议》，公司重整完成后，盈新科技通过实际支配公司股份表决权能够决定公司董事会半数以上成员选任，其可实际支配的公司股份表决权足以对公司股东大会的决议产生重大影响。因此，公司控股股东变更为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司实际控制人变更为王赓宇先生。具体详见公司披露的《关于控股股东及实际控制人已发生变更的提示性公告》（公告编号：2024-011）。

3、其他

截至 2024 年 12 月 31 日，公司控股股东湖南天象盈新科技发展有限公司持有公司股份数量 1,200,000,000 股，占公司总股本的 20.44%，其中：累计质押股份数量 850,000,000 股，占其持有公司股份总数的 70.83%，占公司总股本的 14.48%；累计司法冻结股份数量 300,000,000 股，占其持有公司股份总数的 25.00%，占公司总股本的 5.11%。目前控股股东所持的公司股份被质押及冻结后，暂未对其控制权产生重大影响，但若其所持质押及冻结的股份被依法处置，则将可能导致公司的实际控制人发生变化。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,953,945,202.98	7,143,499,677.66
合计	6,953,945,202.98	7,143,499,677.66

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方	6,942,119,843.28	7,132,729,185.16
应收暂付款	1,074,629.00	32,846.00
往来款及其他	47,160,673.53	47,001,645.52
合计	6,990,355,145.81	7,179,763,676.68

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	196,440,825.57	960,151,533.83
1 至 2 年	822,037,424.00	3,573,347,463.97
2 至 3 年	3,562,984,810.97	770,828,409.40
3 年以上	2,408,892,085.27	1,875,436,269.48
3 至 4 年	770,828,409.40	839,945,631.86
4 至 5 年	602,593,918.25	406,237,901.85
5 年以上	1,035,469,757.62	629,252,735.77
合计	6,990,355,145.81	7,179,763,676.68

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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	47,160,673.53	0.67%	36,409,942.83	77.20%	10,750,730.70	47,001,645.52	0.65%	36,263,999.02	77.15%	10,737,646.50
其中：										
按单项计提	47,160,673.53	0.67%	36,409,942.83	77.20%	10,750,730.70	47,001,645.52	0.65%	36,263,999.02	77.15%	10,737,646.50
按组合计提坏账准备	6,943,194,472.28	99.33%			6,943,194,472.28	7,132,762,031.16	99.35%			7,132,762,031.16
其中：										
按组合计提	6,943,194,472.28	99.33%			6,943,194,472.28	7,132,762,031.16	99.35%			7,132,762,031.16
合计	6,990,355,145.81	100.00%	36,409,942.83	0.52%	6,953,945,202.98	7,179,763,676.68	100.00%	36,263,999.02	0.51%	7,143,499,677.66

按单项计提坏账准备：36,409,942.83

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	25,335,168.74	15,302,441.92	25,335,168.74	15,302,441.92	60.40%	预计无法收回
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	1,666,476.78	961,557.10	1,666,476.78	961,557.10	57.70%	预计无法收回
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00%	预计无法收回

芜湖新华联盛世置业有限公司			129,952.01	129,952.01	100.00%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司			29,076.00	15,991.80	55.00%	预计无法收回
合计	47,001,645.52	36,263,999.02	47,160,673.53	36,409,942.83		

按组合计提坏账准备：0.00

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他应收款——关联方	6,942,119,843.28		
其他应收款——应收暂付款	1,074,629.00		
合计	6,943,194,472.28		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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）	
2024 年 1 月 1 日余额			36,263,999.02	36,263,999.02
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提			145,943.81	145,943.81
2024 年 12 月 31 日余额			36,409,942.83	36,409,942.83

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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	
单项计提	36,263,999.02	145,943.81				36,409,942.83
合计	36,263,999.02	145,943.81				36,409,942.83

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京新华联置地有限公司	往来款	4,563,904,427.72	1 年及以上	65.29%	
新华联国际置地	往来款	1,503,000,101.53	1 年以上	21.50%	

有限公司					
上海联悠企业管理有限公司	往来款	424,928,136.67	1 年以上	6.08%	
新华联(上海)商业管理有限公司	往来款	301,400,503.90	1 年以上	4.31%	
西藏长基文化旅游有限公司	往来款	73,523,881.38	1 年以内	1.05%	
合计		6,866,757,051.20		98.23%	

2、长期股权投资

单位：元

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	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66
合计	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66

(1) 对子公司投资

单位：元

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		
新华联置地	2,920,000,000.00			0.00			2,920,000,000.00	
旅游管理	500,000,000.00						500,000,000.00	
商业管理	100,000,000.00						100,000,000.00	
国际置地	99,476,250.00						99,476,250.00	
儿童乐园	210,159,370.66						210,159,370.66	
湖南海外旅游	180,000,000.00						180,000,000.00	
中海文旅	59,999,940.00						59,999,940.00	
上海联悠	10,000,000.00						10,000,000.00	
闽中景区	134,000,000.00						134,000,000.00	
合计	4,213,635,560.66						4,213,635,560.66	

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

3、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
子公司利润分配	3,000,000.00	721,800,000.00
债务重组收益	86,501,114.77	-3,179,040,523.54
合计	89,501,114.77	-2,457,240,523.54

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-223,137,712.57	
计入当期损益的政府补助（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）	47,243,024.81	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	22,293,652.26	
债务重组损益	344,429,539.85	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-78,570,297.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	229,039.53	
减：所得税影响额	40,940,930.90	
少数股东权益影响额（税后）	-100,861,952.51	
合计	172,408,268.44	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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项目的情况说明

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-10.39%	-0.09	-0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-13.75%	-0.12	-0.12

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

☐适用 ☒不适用



**（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况**

☐适用 ☒不适用

**（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称**

☐适用 ☒不适用