

# 北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

## 2025 年年度报告



2026 年 4 月

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

公司负责人王赓宇、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）刘华明声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
董克用	独立董事	工作原因	杨明
黄诚坚	董事	工作原因	张森华

本报告中所涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。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。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损

经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截至 2025 年 12 月 31 日，公司母公司报表未分配利润为-240,859.86 万元。鉴于公司母公司 2025 年度未分配利润为负，存在未弥补亏损，暂不满足实施现金分红的相关条件。敬请广大投资者注意相关投资风险。

## 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 .....	11
第四节 公司治理、环境和社会 .....	37
第五节 重要事项 .....	56
第六节 股份变动及股东情况 .....	72
第七节 债券相关情况 .....	79
第八节 财务报告 .....	80

## 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、盈新发展	指	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司
盈新置地	指	北京盈新置地有限公司
长沙铜官窑	指	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司
盈新科技	指	湖南天象盈新科技发展有限公司
新丝路控股	指	新丝路控股集团有限公司
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	2025 年 1 月 1 日至 2025 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	盈新发展	股票代码	000620
变更前的股票简称（如有）	新华联		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司		
公司的中文简称	盈新发展		
公司的外文名称（如有）	Winnovation Culturaltainment Development Limited		
公司的外文名称缩写（如有）	Winnovation Culturaltainment		
公司的法定代表人	王赓宇		
注册地址	北京市通州区外郎营村北 2 号院 13 号楼 2 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；2025 年 6 月，注册地址变更为北京市通州区外郎营村北 2 号院 13 号楼 2 层 101。		
办公地址	北京市朝阳区西坝河东里甲 16 号盈新发展大厦		
办公地址的邮政编码	100028		
公司网址	<a href="http://www.yxfz000620.com">http://www.yxfz000620.com</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	边冬瑞	彭麟茜
联系地址	北京市朝阳区西坝河东里甲 16 号盈新发展大厦	北京市朝阳区西坝河东里甲 16 号盈新发展大厦
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、无机化工产品及其中间体，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	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼11层
签字会计师姓名	张文荣、白光

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

	2025年	2024年	本年比上年增减	2023年
营业收入（元）	1,710,902,297.04	3,043,206,014.08	-43.78%	3,875,157,771.86
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,173,093,919.64	-533,142,258.96	-120.03%	351,901,343.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,233,148,038.41	-705,550,527.40	-74.78%	-2,991,750,915.50
经营活动产生的现金流量净额（元）	246,219,406.47	-236,280,482.49	204.21%	572,862,970.94

基本每股收益（元/股）	-0.20	-0.09	-122.22%	0.19
稀释每股收益（元/股）	-0.20	-0.09	-122.22%	0.19
加权平均净资产收益率	-27.05%	-10.39%	-16.66%	不适用
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	10,822,459,065.31	12,207,434,811.89	-11.35%	14,778,193,172.84
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,787,286,721.23	4,887,127,060.87	-22.50%	5,377,364,355.37

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

公司报告期内经审计利润总额、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	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	1,710,902,297.04	3,043,206,014.08	
出租开发产品收入	5,460,354.21	2,015,999.09	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	5,460,354.21	2,015,999.09	主要为出租开发产品确认的收入；
营业收入扣除后金额（元）	1,705,441,942.83	3,041,190,014.99	

存在股权激励、员工持股计划的公司，可以披露扣除股份支付影响后的净利润

主要会计数据	2025 年	2024 年	本期比上年同期增减 (%)	2023 年
扣除股份支付影响后的净利润（元）	-1,172,369,319.64	-533,142,258.96	-119.90%	351,901,343.51

## 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	296,452,892.63	475,843,728.20	396,353,626.83	542,252,049.38

归属于上市公司股东的净利润	-102,394,429.38	-58,900,321.40	-324,701,162.08	-687,098,006.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-95,146,312.14	-68,539,401.10	-332,331,390.15	-737,130,935.02
经营活动产生的现金流量净额	-10,856,159.81	118,956,297.96	41,020,817.17	97,098,451.15

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 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）	1,785,285.65	-223,137,712.57	372,388,793.35	
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）	66,921,633.38	47,243,024.81	85,881,587.96	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	21,000,812.09	22,293,652.26		
债务重组损益	40,029,753.34	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	509,930.99			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-65,440,278.79	-78,570,297.05	-702,340,748.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	608,385.43	229,039.53	714,343.15	
减：所得税影响额	3,629,722.85	40,940,930.90	191,891,334.04	
少数股东权益影响额（税后）	1,731,680.47	-100,861,952.51	-13,899,786.52	
合计	60,054,118.77	172,408,268.44	3,343,652,259.01	--

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

其他收益主要系个税手续费返还。

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》中房地产的披露要求

#### 一、文旅综合业务

##### （一）宏观政策与行业分析

2025 年，我国文化和旅游行业在国家一系列扩内需、促消费、稳增长政策支持下，整体呈现持续复苏、结构优化、品质提升的良好发展态势。国家层面持续出台推动文旅深度融合、激发文旅消费潜力、支持文旅新业态发展的政策文件，鼓励发展沉浸式体验、夜间文旅消费、研学旅行、康养旅游、智慧旅游等创新业态，同时不断优化入境旅游政策，扩大免签范围、提升跨境旅游便利化水平，推动国内文旅市场加快全面复苏，助力文旅产业高质量发展。

从行业发展趋势来看，国内文旅消费需求持续升级，游客不再满足于传统观光游览，更加追求个性化、体验化、高品质、文化性的旅游产品与服务。沉浸式演艺、非遗体验、科技文旅、夜间经济、国风国潮、康养文旅成为行业热点与消费主流。景区运营模式加速转型，从传统门票依赖向“门票+业态+服务+IP”综合收益模式转变，数字化营销、场景化打造、生态化运营成为核心竞争力。与此同时，行业竞争日趋激烈，优质资源、特色内容、高效运营成为文旅项目脱颖而出的关键，具备产业融合能力、内容创新能力、精细化运营能力的市场主体更具发展优势。

从科技赋能文旅的角度来看，2025 年国家持续加大对科技创新和战略性新兴产业的政策支持力度，人工智能、数字创意、短剧内容等领域的政策环境持续优化。2025 年政府工作报告首次提出“人工智能+”行动，强调推动人工智能与实体经济深度融合，加快发展新质生产力；国务院印发《关于促进数字产业高质量发展的指导意见》，提出加快培育数字创意、虚拟现实、沉浸式体验等新业态；文化和旅游部推动“文旅+科技”深度融合，鼓励景区引入 AI 导览、沉浸式体验、数字人等创新应用，建设智慧景区；国家广播电视总局持续出台微短剧管理规范和扶持政策，推动微短剧行业健康有序发展。据艾媒咨询统计，2025 年中国 MCN 市场规模将突破 700 亿元，短视频用户规模超 10 亿，直播电商交易额突破 5 万亿元；国家广播电视总局数据显示，2025 年中国微短剧市场规模超 500 亿元，用户规模突破 6 亿。“文旅+MCN+科技+短剧”等融合模式正在重塑文旅产业的营销方式与消费场景，为公司文旅综合业务的科技拓维提供了良好的政策环境和广阔的发展空间。根据国家统计局发布的 2025 年国民经济和社会发展统计公报，2025 年国内居民出游人次 65.2 亿，同比增长 16.2%。其中，城镇居民国内出游人次 49.96 亿，同比增长 14.3%；农村居民国内出游人次 15.26 亿，同比增长 22.6%。国内游客出游花费 6.30 万亿元，同比增长 9.5%。其中，城镇居民出游花费 5.30 万亿元，同比增长 7.5%；农村居民出游花费 1.00 万亿元，同比增长 21.4%。入境游客 15450 万人次，增长 17.1%，其中外国人 3517 万人次，香港、澳门和台湾同胞 11932 万人次。入境游客总花费 1311 亿美元，增长 39.2%。通过免签入境外国人 3008 万人次，增长 49.5%。整体而言，2025 年文旅行业在复苏中提质、在创新中升级，为公司文旅业务发展提供了良好的外部环境与广阔的市场空间。

##### （二）公司运营情况

报告期内，公司始终坚守“固地产之基、塑文旅之魂、探新质无界”的企业战略，将文旅综合产业作为核心业务板块持续深耕，坚持以“文旅+”多轮驱动为发展导向，深度推动文旅与科技、短剧、MCN、中医药、体育等多元产业协同融合，不断完善特色鲜明、协同高效的文旅产业融合生态，顺利实现从传统项目运营向生态共建的战略转型跃升，经营质量与运营效率稳步提升。

#### 1、创新营销举措，全面引流增效

公司旗下长沙铜官窑国风乐园坚持以市场为导向、以消费者为中心，持续创新营销模式与产品体系，精准激活长沙本地消费、拓展外地客源、提升品牌影响力。针对本地市场，推出终身卡、东道主卡、青春搭子卡等高性价比、高粘性会员产品，有效锁定长期客群，提升游客复游率与消费频次。为改善平台口碑、提升服务体验，公司创新开展“总经理直面差评直播”活动，直面游客诉求、快速响应解决问题，同时打造“银票玩法”“神话奇幻游”等特色互动体验，丰富游览乐趣，显著提升游客满意度与好评率。



在品牌传播与流量引爆方面，公司重点打造非遗打铁花、大型烟花秀、无人机编队表演等爆款夜游产品，多次登上抖音同城热榜，形成强大的线上传播效应；“天外飞仙”主题话题斩获破亿级线上流量，成为现象级文旅传播案例，项目成功入选携程“2026 中国 100 夜游必打卡景点榜”，品牌知名度与市场吸引力大幅提升。



在市场拓展方面，公司不断拓宽客群边界、提升综合服务能力。高端接待能力持续增强，全年成功承接国家级会议 6 场，充分展现项目接待规格与服务水准。同时，在入境游方面主动破局，成功引进“万名港人游长沙”首趟 800 人高铁专列，接待“湘港情·千人游湖南”400 人大型香港入境团组，成为携程旅行海外版湖南英文产品供应商，全年累计接待入境游客达 4 万人，创入境游新高。

在研学方面，公司深度挖掘研学旅行市场潜力，打造特色研学课程与体验场景，旗下长沙铜官窑国风乐园与湖南海外深度战略协同，双向赋能，构建了多元化研学旅游产品矩阵，2025 年共同接待研学客群 20 余万人次，同比增幅达 65%；湖南海外全年接待外省入湘研学 2.9 万人，其中新疆喀什研学团获《人民日报》点赞，研学业务成为公司稳定的客流来源。

此外，公司积极践行企业社会责任，由盈新发展总冠名“赣超”，累计观赛人次超 123 万，线上直播观看量达 14.5 亿人次、赞助的“湘超”超 240 万人次现场观赛、直接带动消费破 136 亿元、传播量 163 亿余次、承办全民健身跑活动等，不仅助推湘赣两省足球事业联动发展，更创新拓展“体育+文旅”融合新模式，依托赛事高关注度与传播声量为景区带来客源增长，进一步拓宽客群边界，为体育产业与文化旅游协同发展注入新动能。



## 2、升级产品业态，强化核心竞争力

公司坚持以文化为魂、以体验为核，持续推进文化产品创新与业态多元拓展，不断提升产品供给质量与消费吸引力。在文化产品打造上，深度挖掘湖湘文化底蕴，精心创作推出《仲景在长沙》《楚辞·橘颂》等沉浸式演艺项目，以戏剧、音乐、舞蹈等多元艺术形式融合呈现，让游客在沉浸式场景中感受地方人文魅力。同步打造非遗工坊展示、中医药文化市集等互动体验项目，让传统文化可看、可玩、可体验，推动传统文化活态传承。在湖南省市区三级政协委员助推铜官窑文科旅医融合发展工作室推动下，铜官窑仲景堂全新亮相，该项目集中医药文化展示、诊疗体验、养生餐饮、康养服务于一体，通过探索“中医药+科技+旅游+康养+研学”产业新模式，有效拓展文旅消费新场景，满足大众健康消费新需求，进一步助推长沙“一江两岸”文旅空间布局。

在业态拓展方面，坚持开放合作、多元共生，成功引进白天鹅游船、赤兔马术俱乐部等 30 余家优质特色商户，涵盖休闲运动、主题餐饮、文创零售、亲子娱乐等多个领域，丰富消费选择，提升商业活力。积极拥抱科技创新，落地 XR 沉浸式体验项目《敦煌·千色之域》，运用扩展现实技术再现丝绸之路文化瑰宝，打造科技感、沉浸感、文化感兼具的新型体验产品，加快推进“文旅+科技”深度融合与业态升级。作为“科技+文旅+短剧”融合示范项目，公司还通过多元化资本运作体系，搭建复合产业平台盈新趣潮，将 MCN、短剧、科技等产业融入，构建开放共赢的生态圈。

聚焦夜间经济与节庆消费，创新开发定制烟花秀、主题节庆活动等特色产品，进一步拉长消费时间、拓展消费空间，满足游客多元化、高品质、个性化的消费需求。景区还推出了全新“窑火义工”模式，一方面为青年提供低成本居住、灵活工作及创业尝试的机会。另一方面景区通过此模式优化了资源配置，降低了运营成本，并通过来自全国各地的参与者扩大了宣传覆盖面，实现效益与公益结合，展现文旅产业创造共享价值的巨大潜力。

## 3、优化运营管理，实现降本增效与安全运营

公司持续强化内部管理，构建“计划—执行—督导—复盘”全流程闭环管理体系，明确工作目标、压实管理责任、强化过程管控、注重复盘改进，全面提升运营效率与执行能力，全年督办事项办结率达到 83%，各项工作有序高效推进。

在成本管控方面，坚持精细化管理理念，优化资源配置、严控费用支出，推动人、财、物高效利用，实现降本增效目标。在安全管理方面，始终将安全生产放在首要位置，坚决筑牢安全运营防线，全面落实设施设备巡检、日常维护、隐患排查等工作，全年完成各类巡检维修任务近 3.4 万项，安全隐患整改率保持在 86% 以上，报告期内未发生重大安全生产事故，为游客提供安全、有序、舒适的游览环境，保障项目持续稳定运营。

## 4、聚焦会议活动，提升服务能级

公司圆满完成“一带一路”青年创意与遗产论坛、全国工商联十三届四次执委会议、湘港产业协同发展对接会、2025 年全国知名民企助力湖南高质量发展大会等重要活动及会议接待，全年接待各类会议团队 206 个，同比增长 56%，创历史

新高。湖南海外媒体业务成功承接《妻子的浪漫旅行》《中餐厅 9》等 15 个重点影视综艺项目协拍保障工作，全面提升景区服务规格与行业影响力。

### 5、文旅 MCN 与直播生态

长沙盈新趣潮文化创意有限公司定位于文旅元宇宙新生态的创领者，输出“文旅 MCN 标准化解决方案”，为全国文旅景区及大型实体企业提供一体化服务。报告期内，盈新趣潮围绕“1 个内容孵化中心、N 个多元场域、X 个 IP 变现出口”的业务架构，推进文旅 MCN 业务体系建设。通过孵化短视频账号、搭建多模态直播矩阵、嫁接景区消费场景，打造“内容引流—直播带货—IP 变现”的商业闭环，实现景区及企业空间产值的大幅提升。

### 6、沉浸式科技与数字文旅



湖南盈新聚能科技有限公司作为盈新发展旗下的科技文旅公司，突破传统文旅数字化浅层应用边界，融合数字孪生、AR/VR、数字内容创作、数据可视化等新兴技术，深度践行“文旅+科技”的融合发展理念，聚焦景区数字化沉浸互动体验平台，探索多元科技场景，探索文旅产业数字化转型的新路径。报告期内，盈新聚能围绕长沙铜官窑国风乐园场景，推进 AR/VR 沉浸式体验项目、数字孪生景区管理平台等核心产品的研发与落地，为景区游客提供更具交互感、场景感、代入感的沉浸式体验，同时通过数据可视化技术提升景区运营效率和精细化管理水平。

### 7、短剧内容生态与产业融合

公司与参股公司灵光动人以短剧为核心构建内容生态，积极探索“短剧+产业”融合发展模式。灵光动人作为以短剧为核心的内容生态公司，兼具内容创造力与平台运营思维，已构建涵盖文化产业基金、影视拍摄基地及内容制作发行的全链路业务体系。灵光动人以“精品短剧+AI 漫剧”为双引擎，探索短剧赋能文旅和品牌的融合发展路径，并积极推动传统文化以年轻化形态焕新传播。同时，公司通过招商方式引入竖店影视集团联合运营，共同打造长沙铜官窑竖店短剧影视城，并被授予为湖南省微短视频拍摄基地。依托长沙铜官窑国风乐园 3000 亩文旅大盘，通过“文旅创新、产业集聚、产教融合”三位一体发展模式，打造“看短剧、游古镇、品文化”为一体的沉浸式文旅新体验，构建中部地区规模最大、产业链最完整的短剧拍摄运营基地。

#### （三）经营数据

2025 年，公司乐园项目紧紧围绕“加大引流、提升产品力、深挖文化、开放平台思维、撬动外部资源”核心工作思路，积极应对市场竞争、消费变化等各类风险挑战，扎实推进各项经营举措，深入开展降本增效工作，经营成效显著改善，亏损幅度持续收窄。全年实现有效客流 91.94 万人（不含二次入园），同比增长 21%；GOP 同比减亏 229 万元，经营质量稳步提升，为后续持续健康发展奠定坚实基础。

科技业务方面，长沙盈新趣潮文化创意有限公司、湖南盈新聚能科技有限公司为新设子公司，处于业务快速发展阶段。盈新趣潮已实现全年 365 天多模态直播运营；盈新聚能已完成核心科技产品的方案论证与场景试点，正在推进 AR/VR 沉浸

式体验项目及数字孪生景区管理平台的落地应用；灵光动人已构建涵盖内容制作、发行运营全链路业务体系，逐步形成短剧拍摄、文旅消费、产业集聚的协同效应。

## 二、房地产业务

### （一）宏观政策与行业分析

2025 年，全国房地产市场坚持“稳市场、惠民生、防风险、促转型”的总体政策导向，各地因城施策、一城一策，持续优化调整房地产调控政策，全力推动市场止跌回稳、良性循环、健康发展。政策层面持续释放积极信号，多个城市全面或部分取消限购、限售、限贷、限价等限制性措施，同步降低个人住房贷款首付比例、下调贷款利率，多地推出购房补贴、税费减免、公积金优化等支持政策，切实降低购房者成本，有效激活刚性和改善性住房需求。同时，金融支持房地产市场平稳健康发展的力度持续加大，房企合理融资需求得到更好满足，保交楼、保民生、保稳定工作扎实推进，防范化解房地产领域风险取得积极成效。

从行业发展态势来看，2025 年房地产市场整体处于筑底修复、结构优化、转型发展的关键阶段。市场需求端逐步回暖，政策效应持续显现，刚性及改善性住房需求有序释放；供给端更加注重品质提升、结构优化与存量盘活，行业从过去高速增长、规模扩张阶段，逐步转向高质量发展、稳健经营、精细运营的新阶段。在市场竞争方面，行业集中度进一步提升，稳健型、优质型房企更具竞争优势，产品力、服务力、运营力成为核心竞争要素。在营销与商业运营方面，数字化、新媒体化趋势明显，线上引流、线下转化、精准营销、高效去化成为主流模式，商业地产更加注重运营能力提升与资产价值盘活，通过新媒体赋能、商户扶持、业态优化实现可持续发展。

### （二）公司运营情况

报告期内，公司紧密跟踪宏观政策与市场变化，精准把握市场机遇，积极应对行业挑战，坚持稳健经营、快速去化、风险可控的经营原则，扎实推进住宅销售、商业招商、开发建设等各项工作，确保房地产业务平稳有序运行。

#### 1、精准营销发力，加快地产去化

面对市场环境，公司快速响应、积极作为，紧跟各地政策优化节奏，结合各项目实际情况与地域市场特征，及时制定并下达针对性、实效性强的促销政策与营销举措，抢抓市场窗口、激活购房需求。在渠道建设方面，持续深化与优质头部渠道机构合作，整合渠道资源、拓展客源渠道、提升拓客效率，实现互利共赢、协同发展。通过优化定价策略、丰富促销活动、提升案场服务、强化品牌宣传等多重举措，全力推动房地产快速去化，保障销售回款与现金流安全稳定，为公司整体经营提供有力支撑。

#### 2、创新商业运营，提升招商实效

在商业招商与运营方面，公司积极创新推广模式，充分运用新媒体平台开展线上推广传播，扩大项目影响力与辐射范围；积极嫁接国内优质商业资源，拓宽招商渠道、提升招商品质。针对已入驻商户，推出常态化免费直播推广、线上引流导流等扶持举措，帮助商户提升知名度、带动客流量、提高经营业绩，形成“线上引流、线下导流、商户增收、项目增值”的良性运营闭环。通过高效运营与精准招商，不断提升商业项目活跃度与吸引力，为招商工作稳步推进提供坚实保障，推动商业资产持续保值增值。

#### 3、有序开发建设，保障工程进度

公司严格按照规划设计与工程规范，扎实推进项目开发建设，合理安排开复工计划，强化工程质量管控、安全生产管理与施工进度管理。报告期内，各项开复工工作有序开展，项目建设按计划平稳推进，有效保障房源供给、匹配销售节奏，坚持保质量、保安全、保进度，为销售去化与交付工作提供坚实保障，切实维护公司品牌信誉与消费者合法权益。

### （三）经营数据

报告期内，公司房地产项目整体运营平稳，各项经营指标按计划推进。实现签约销售面积 6.55 万平方米，销售金额 6.50 亿元；实现结算面积 6.99 万平方米，结算金额 6.86 亿元；全年实现开复工面积 16 万平方米。公司坚持稳健经营、风险可控，积极抢抓市场机遇，优化经营策略，推动房地产业务在行业调整期保持平稳运行，为公司持续健康发展提供支撑。

#### 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万 m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）
长沙市新雅中学（暂定名）/湖南省长沙市	9.39	6.85	6.85
香水湾岭海/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
盈新发展南洋国际度假中心/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：除香水湾嶺海计划继续投入开发建设外，其余项目均不再计划开发并拟逐步处置剥离。

## 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 (m <sup>2</sup> )	规划计容建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	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	0.00	705,489.46	470,000	396,453.6
海南陵水	香水湾嶺海	香水湾开发区A区	住宅、商业、酒店	100.00%	2015年12月15日	在建	60.12%	184,519.86	147,910.54	4,344.33	88,917.09	331,752.93	185,212.85
湖南长沙	铜官窑国风乐园	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	92.37%	1,140,339.04	732,647.60	50,729.46	831,245.7	717,841.59	657,414.2

## 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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额(万元)	累计结算 面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算 面积 (m <sup>2</sup> )	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	386,694.92	22,100.01	17,882.57	383,612.03	22,677.1	16,637.28
			商业	80.00%		58,346.66	35,810.43	1,641.44	1,760.94	34,562.9	1,571.62	1,432.04
湖南	铜官窑国风乐园	长沙	文旅	100.00%	732,647.60	240,572.46	129,787.92	3,043.22	2,298.99	98,113.16	8,977.67	5,999.62
青海	新华联国际旅游城	西宁	住宅	100.00%	1,041,990.79	510,336.04	428,765.86	6,782.00	2,716.76	362,606.18	3,507.75	1,851
			商业	100.00%		48,946.92	14,721.42	354.98	554.04	11,218.21	49.38	40.13
马来西亚	盈新发展南洋国际度假中心	柔佛美迪尼经济特区	住宅	100.00%	191,615.50	72,544.44	57,441.07	11,540.97	11,584.1	55,150.40	13,760.06	15,912.05
			商业	100.00%		4,533.25	2,490.16	-379.04	-926.74	2,490.16	-187.03	-501.36
海南	香水湾嶺海	陵水	住宅	100.00%	147,910.54	53,286.16	37,110.69	18,402.87	23,984.84	19,530.5	19,530.5	27,276.12
			商业	100.00%		3,314.92	2,026.27	2,026.27	5,099.43	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	43,652.29	1,825.68	19,964.60	11,755.82	11,931.88	
票据		-				
债券		-				
非银行类贷款	137,547.93	9,714.68	50,725.69	36,015.08	46,397.17	4,409.99
信托融资		-				
基金融资		-				
其他		-				
合计	181,200.22	11,540.36	70,690.29	47,770.89	58,329.05	4,409.99

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 2025 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 6.12 亿元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

## 二、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。自上市以来，公司积极响应国家政策号召，向文化旅游产业大力转型，斥资百亿打造了长沙铜官窑国风乐园等系列文旅项目，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，是国内目前为数不多的全产业链文旅企业和产业型文旅上市公司，同时也是世界旅游联盟核心发起理事成员单位和旅游协会理事单位。

2025 年度，公司提出“地产稳盘、文旅铸魂、科技拓维”的三核发展战略，拟以现金收购广东长兴半导体科技有限公司控制权，旨在通过布局具有良好前景的新兴科技产业，为公司注入新的增长动力，推动传统业务的转型升级，从而提升公司的综合竞争力。

### （一）文旅综合行业

2025 年，国内文旅行业延续复苏态势，文化和旅游部数据显示，2025 年国内居民出游人次达 65.22 亿，同比增长 16.2%；国内居民出游花费 6.30 万亿元，同比增长 9.5%。其中农村居民出游增速 22.6%，显著快于城镇居民 14.3%，下沉市场成为行业新增长极。节假日市场表现强劲，春节假期出游 5.01 亿人次、花费 6,770 亿元，同比分别增长 5.9% 和 7.0%；五一假期出游 3.14 亿人次、花费 1,803 亿元，同比分别增长 6.4% 和 8.0%；国庆中秋假期出游 8.88 亿人次、花费 8,090 亿元，人次和花费均创新高。

2025 年国庆中秋假期虽然总出游人次创新高，但人均日消费约 113.9 元，较 2024 年同期下降约 13%，反映出消费意愿趋于理性和客单价下行的压力。迈点研究院数据显示，54 家样本文旅集团中仅 30 家实现盈利，亏损面约 45%；52 家文旅集团一季度行业平均净利率为-8.66%，整体处于亏损状态，行业盈利极度集中。

文旅融合新业态保持高速增长。沉浸式演艺年度票房规模近 20 亿元，观演人数突破 1,200 万人次，核心消费群体集中在 25-35 岁；夜游经济方面，游客夜间消费金额占全天比重达 32.9%，5A 级景区夜间开放率达 66.9%；文旅融合产业 2024 年收入约 2.32 万亿元，预计 2030 年达 6.81 万亿元。政策层面，国务院办公厅印发《关于进一步培育新增长点繁荣文化和旅游消费的若干措施》，从银发旅游、低空旅游、沉浸式体验、文旅 REITs 等多方面推出支持举措，为行业创新转型提供政策引导。

湖南省文旅行业表现亮眼，2025 年全年接待国内游客人数 81,634.5 万人次，比上年增长 10.5%；国内外游客总花费 11,576.3 亿元，增长 9.0%。湖南省出台《2025 年提振文旅消费专项行动方案》，持续推动文旅消费扩容提质。公司长沙铜官窑国风乐园所处的国家级旅游度假区赛道属于稀缺资源，全国仅 85 家，在品牌溢价和客群吸引力方面具备天然优势。但行业同质化竞争日趋严峻，调查显示 38.5% 的游客认为古镇类景区“很相似，缺乏独特之处”，截至 2025 年 10 月末约 11.5 万家旅游相关企业注销，行业洗牌加速。

科技赋能文旅方面，2025 年以 AI 大模型为代表的人工智能技术加速向文旅场景渗透，AR/VR 沉浸式体验、元宇宙虚拟景区、AI 个性化推荐等应用场景不断丰富，5A 级景区数字化改造完成率达 100%。国家层面推进“人工智能+文化和旅游”行动，文旅部推动“文旅+科技”深度融合，鼓励景区引入 AI 导览、沉浸式体验、数字人等创新应用。MCN 行业持续爆发，2025 年中国 MCN 市场规模将突破 700 亿元，“文旅+MCN”模式通过内容孵化、多模态直播、IP 变现等手段，正在成为文旅行业营销创新和流量变现的重要抓手。微短剧市场规模超 500 亿元，“短剧+文旅”融合模式正在重塑文旅消费场景。科技与文旅的深度融合正在成为行业变革的核心驱动力。

## （二）房地产行业

2025 年，房地产行业仍处于深度调整期，市场成交规模和开发投资持续下行。国家统计局数据显示，2025 年全国商品房销售面积 88,101 万平方米，同比下降 8.7%；销售额 83,937 亿元，同比下降 12.6%。销售额跌幅大于面积跌幅，反映出房价整体下行趋势。全国房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%；房屋新开工面积 58,770 万平方米，同比下降 20.4%；年末商品房待售面积 76,632 万平方米，同比增长 1.6%，库存压力依然较大。房企到位资金 93,117 亿元，同比下降 13.4%，其中个人按揭贷款同比下降 17.8%，定金及预收款同比下降 16.2%，资金面持续承压。国房景气指数 12 月为 91.45，仍处于较低景气水平。

政策层面，2025 年中央和地方密集出台稳市场举措。5 月 20 日央行年内唯一一次下调 LPR，1 年期和 5 年期以上分别下调 10 个基点至 3.00% 和 3.50%，限购政策持续松绑，广州全面取消限购、限售、限价，北京、上海、深圳等一线城市均不同程度放宽郊区限购条件。政府工作报告首次将“好房子”写入，明确“盘活存量用地和商办用房，推进收购存量商品房”的去库存方向，多地征集存量商品房用作保障性住房。9 月国家发改委发文加快保障性租赁住房 REITs 申报，7 月《住房租赁条例》出台填补全国性法规空白。但政策传导至市场信心修复仍需时间，行业整体仍处于“筑底”阶段。

中指研究院数据显示，截至 2025 年 8 月，全国公布债务重组进展的房企约 60 家，方案获批的 20 家，化债总规模超 1.2 万亿元。行业格局加速分化，央国企和优质民企市场份额持续提升，中小房企面临出清压力。公司作为已完成破产重整的企业，历史债务包袱已大幅减轻，但存量地产资产的处置仍面临行业下行带来的价格折让和交易周期拉长的挑战。

代建运营行业在行业下行期逆势发展。中国代建行业渗透率约 12%，对比欧美 20%-30% 仍有 2-3 倍增长空间。行业龙头绿城管理 2025 年实现营业收入 31.2 亿元、归母净利润 4.19 亿元，毛利率约 40%，新拓代建费 93.5 亿元，连续十年市占率超 20%。但行业竞争加剧，代建费不超过 2% 的项目占比超 45%，利润承压，TOP5 企业市占率达 50%-60%，行业集中度持续提升。公司拓展代建运营业务具备存量项目管理经验和团队基础，但与头部专业代建企业在品牌影响力、项目获取能力和运营体系成熟度方面存在差距。

## 三、核心竞争力分析

### 1、稀缺性文旅资产与国家级度假区品牌

公司核心文旅资产长沙铜官窑国风乐园于 2024 年成功晋级国家级旅游度假区，这一资质在全国范围内属于稀缺资源，在湖南省更是屈指可数，构成了公司文旅板块的底层竞争壁垒。景区依托唐代铜官窑遗址这一不可复制的历史文化底蕴，构建了独具特色的唐风古镇文旅 IP，在文化演艺、非遗体验、夜间经济等方面形成了差异化定位，景区品牌认知度和市场吸引力持续增强。

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。景区的品牌知名度和影响力持续提升，今年以来成为各大媒体关注的焦点。央视先后五次聚焦，对景区进行深度报道；中国旅游报头版专题全文介绍景区经营亮点和入境业务影响力；人民政协报、中国日报、湖南卫视等官方媒体也多次予以报道。这些权威媒体的广泛传播，极大地提升了景区的品牌知名度和美誉度，吸引了更多游客的关注和向往。

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，不断拓展业务领域，通过承接国家级重要会议，在会议服务、接待保障和服务创新等方面表现出色，赢得高度肯定，这一成果不仅展现了景区高质量服务水平与运营实力，也为景区吸引更多重要政企客户和资源，进一步提升了景区综合竞争力。通过进一步加大引流、提升产品力、深挖文化、秉持开放平台思维、大力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。

旗下湖南海外旅行社，历经三十余年深耕发展，现已成为一家业务覆盖旅游、媒体、会展、票务、贸易及地产营销等领域的综合性旅行社，坚持“集团化管理、网络化经营”发展模式，省内设有 31 家子公司，旗下拥有 15 个子品牌，运营体系完善、服务网络健全。深耕高端政务商务接待与大型团组接待，承办多次国家级会议，积累了丰富的跨文化、高标准服务经验。

#### 2、重整后债务及治理结构优化与战略研判定位清晰

公司完成破产重整后，控股股东变更为湖南天象盈新科技发展有限公司，治理结构全面重塑，历史债务包袱大幅减轻，为战略转型奠定了更为优化的财务基础与资本运作条件。新任管理层在产业投资、资本运作和企业管理方面具有丰富经验，公司更名后确立了“固地产之基、塑文旅之魂、探新质无界”的战略转型规划。未来在完成长兴半导体收购后，公司拟为长兴半导体收购后的生产经营提供充分支持，重点做好标的公司的整合工作，优化其治理结构，保留核心技术团队，实现业务、技术、人才的深度融合，确保标的公司稳定运营。

#### 3、塑造品牌形象，拓宽行业影响

2025 年，盈新发展品牌形象全面焕新，品牌知名度和影响力显著提升。盈新发展荣膺年度文旅集团百强品牌和年度上市公司卓越投资建设奖、AI 前沿创新奖；长沙铜官窑国风乐园获评“湖南省旅游协会 2024 年度优秀副会长单位”和湖南省广播电视局微短剧拍摄基地扶持项目；铜官窑丽景酒店摘得“2025 旅游饭店行业高质量发展至尊奖”；湖南海外旅游获评湖南省旅行社协会年度诚信经营旅行社及优秀会员单位；北京悦豪物业荣登年度中国物业服务综合实力百强榜单，并获评中国物业高品质服务力百强企业。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见本节“一、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

	2025 年		2024 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	1,710,902,297.04	100%	3,043,206,014.08	100%	-43.78%

分行业					
商品房销售	686,468,746.69	40.12%	1,837,781,647.69	60.39%	-62.65%
文旅综合行业	654,353,771.86	38.25%	694,382,728.00	22.82%	-5.76%
其他业务	370,079,778.49	21.63%	511,041,638.39	16.79%	-27.58%
分产品					
商品房销售	686,468,746.69	40.12%	1,837,781,647.69	60.39%	-62.65%
文旅综合行业	654,353,771.86	38.25%	694,382,728.00	22.82%	-5.76%
其他业务	370,079,778.49	21.63%	511,041,638.39	16.79%	-27.58%
分地区					
北京	322,664,269.01	18.86%	373,772,615.31	12.28%	-13.67%
湖南	894,460,283.08	52.28%	978,510,559.81	32.15%	-8.59%
广东	5,700,643.88	0.33%	12,359,669.49	0.41%	-53.88%
青海	44,366,896.51	2.59%	1,421,120,482.20	46.70%	-96.88%
境外	162,972,174.95	9.53%	202,639,293.31	6.66%	-19.58%
云南			50,646,328.32	1.66%	-100.00%
海南	278,598,464.09	16.28%	330,945.54	0.01%	84,082.57%
辽宁	1,005,458.00	0.06%	3,826,120.10	0.13%	-73.72%
四川	1,134,107.52	0.07%			100.00%
分销售模式					
直销	1,212,788,804.56	70.89%	2,535,296,081.97	83.31%	-52.16%
分销	498,113,492.48	29.11%	507,909,932.11	16.69%	-1.93%

## (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	686,468,746.69	550,507,810.42	19.81%	-62.65%	-51.95%	-17.85%
文旅综合行业	654,353,771.86	709,169,072.35	-8.38%	-5.76%	-3.75%	-2.27%
其他业务	370,079,778.49	284,131,494.99	23.22%	-27.58%	-26.77%	-0.86%
分产品						
商品房销售	686,468,746.69	550,507,810.42	19.81%	-62.65%	-51.95%	-17.85%
文旅综合行业	654,353,771.86	709,169,072.35	-8.38%	-5.76%	-3.75%	-2.27%
其他业务	370,079,778.49	284,131,494.99	23.22%	-27.58%	-26.77%	-0.86%
分地区						
北京	322,664,269.01	268,944,587.69	16.65%	-13.67%	-4.51%	-8.00%
湖南	894,460,283.08	864,107,173.64	3.39%	-8.59%	-11.59%	3.27%
海南	278,598,464.09	247,671,974.78	11.10%	84,082.57%	5,760.88%	1,188.00%
分销售模式						
直销	1,212,788,804.56	1,124,322,918.98	7.29%	-4.08%	64.88%	-38.78%
分销	498,113,492.48	419,485,458.78	15.79%	361.47%	516.62%	-21.18%

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

## (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	2025 年		2024 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	550,507,810.42	35.66%	1,145,603,574.36	50.46%	-51.95%
文旅综合行业	文旅综合行业	709,169,072.35	45.94%	736,836,181.35	32.45%	-3.75%
其他业务	其他业务	284,131,494.99	18.40%	387,984,853.71	17.09%	-26.77%

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
长沙盈新趣潮文化创意有限公司	新设	新设子公司
深圳盈新数科具身智能有限公司	新设	新设子公司
北京盈新灵境文化科技有限公司	新设	新设子公司
义乌盈新智能科技有限公司	新设	新设子公司
海南盈新聚为文化科技有限公司	新设	新设子公司
杭州盈新文旅科技有限公司	新设	新设子公司
湖南盈新聚能科技有限公司	新设	新设子公司
惠州市启宸建筑有限公司	新设	新设子公司
陵水启宸建筑有限公司	新设	新设子公司
新华联儿童乐园有限公司	注销	注销
上海联悠企业管理有限公司	注销	注销

## (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）	15,344,457.55
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.90%
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	喻敏、吴国辉	4,572,095.16	0.27%

2	余志武	3,082,568.81	0.18%
3	王岩	2,633,751.38	0.15%
4	田瑛	2,595,727.52	0.15%
5	崔占欣	2,460,314.68	0.14%
合计	--	15,344,457.55	0.90%

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）	36,834,179.16
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	32.77%
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	海南中诚家装工程有限公司	12,445,520.92	11.07%
2	海南兴源景观工程有限公司	8,864,647.52	7.89%
3	金昌建设有限公司	6,410,202.00	5.70%
4	ISKANDAR INVESTMENT BERHAD	5,272,171.10	4.69%
5	舜元建设（集团）有限公司	3,841,637.62	3.42%
合计	--	36,834,179.16	32.77%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	142,562,139.47	135,798,222.33	4.98%	
管理费用	239,832,159.49	271,639,396.19	-11.71%	主要系公司强化费用管控所致
财务费用	89,997,646.92	141,684,639.83	-36.48%	主要系公司借款产生的利息费用减少所致

### 4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
长沙铜官窑智慧文旅一体化平台建设项目——智慧服务小程序板块	1.支撑集团业务线上化、流程标准化； 2.为政府/文旅/商业客户提供轻量化服务入口；	已完成基础框架与核心功能开发；用户端/管理端可用；已在集团内部试点落地。	1.形成政务、文旅、企业 3 类标准化模板； 2.支持快速交付、降低实施成本；	1.建立标准化交付能力，提升项目效率； 2.作为政府/文旅业务入门获客产品； 3.提升客户粘性与续

	3.搭建可快速复用的标准化 SaaS 小程序底座。		3.实现小程序产品商业化营收。	费率。
长沙铜官窑智慧文旅一体化平台建设项目——门户网站与 Web 端系统建设板块	1.满足集团品牌宣传、信息公开、业务管理需求； 2.为政府/文旅客户提供官网、数据门户、宣传平台； 3.完善 PC 端标准化产品体系。	已完成多套模板开发；具备响应式、后台管理、安全加固能力；已有实际落地案例。	1.形成政务版、文旅版、企业版标准门户产品； 2.具备等保合规、安全运维能力； 3.成为公司基础营收型核心产品。	1.稳定贡献基础营收，降低获客成本； 2.提升公司合规与资质竞争力；3.为数字孪生、AI 漫剧提供流量入口。
长沙铜官窑智慧文旅一体化平台建设项目——数字孪生可视化平台板块	1.服务集团园区、资产、业务数据可视化； 2.面向政府园区、文旅景区提供三维可视化与数据驾驶舱； 3.打造公司高端技术核心产品。	已完成三维建模、场景搭建、数据对接能力；具备可演示 DEMO；支持实时数据接入。	1.形成完整数字孪生交付体系； 2.落地 1-2 个政府/文旅标杆项目； 3.打造可复制行业解决方案。	1.树立高端技术形象，提升行业壁垒； 2.承接高单价项目，提升整体毛利率；3.成为政府/文旅项目核心竞标产品。

## 公司研发人员情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发人员数量（人）	9	0	
研发人员数量占比	0.38%	0.00%	
研发人员学历结构			
本科	6	0	
硕士	1	0	
研发人员年龄构成			
30 岁以下	6	0	
30~40 岁	3	0	

## 公司研发投入情况

	2025 年	2024 年	变动比例
研发投入金额（元）	287,592.71	0.00	
研发投入占营业收入比例	0.02%	0.00%	
研发投入资本化的金额（元）	287,592.71	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	100.00%	0.00%	

## 公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

## 研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

## 研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,079,694,516.53	2,247,917,978.64	-7.48%
经营活动现金流出小计	1,833,475,110.06	2,484,198,461.13	-26.19%
经营活动产生的现金流量净额	246,219,406.47	-236,280,482.49	204.21%
投资活动现金流入小计	104,586,741.25	88,917,929.26	17.62%
投资活动现金流出小计	97,511,494.71	3,607,862.27	2,602.75%
投资活动产生的现金流量净额	7,075,246.54	85,310,066.99	-91.71%
筹资活动现金流入小计	87,860,631.36	559,857,630.58	-84.31%
筹资活动现金流出小计	202,926,188.16	269,666,066.68	-24.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-115,065,556.80	290,191,563.90	-139.65%
现金及现金等价物净增加额	116,036,758.65	138,370,251.56	-16.14%

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	同比增减	变动原因分析
经营活动产生的现金流量净额	204.21%	主要系收到其他与经营活动有关的现金增加以及购买商品、接受劳务支付的现金等减少所致
投资活动现金流出小计	2,602.75%	主要系本期投资支付的现金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-91.71%	主要系本期投资支付的现金增加所致
筹资活动现金流入小计	-84.31%	主要系本期吸收投资所收到的现金减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-139.65%	主要系本期吸收投资收到的现金减少所致

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

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	9,584,896.22	-0.82%	主要系债务重整清偿产生；	否
公允价值变动损益	4,021,495.54	-0.35%	主要系计提的交易性金融资产和投资性房	否

			地产的公允价值变动；	
资产减值	-758,852,166.44	65.30%	主要系计提的存货、固定资产和在建工程减值准备；	否
营业外收入	12,875,768.47	-1.11%	主要系违约赔偿收入等；	否
营业外支出	78,316,047.26	-6.74%	主要系赔偿金违约金及罚款支出等；	否
信用减值损失	-133,638,851.67	11.50%	主要系本期计提应收款项的坏账准备；	否
其他收益	98,610,819.59	-8.49%	主要系确认的政府补助。	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

	2025 年末		2025 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	849,322,257.97	7.85%	803,172,874.93	6.58%	1.27%	无重大变化
应收账款	237,498,916.40	2.19%	294,539,016.79	2.41%	-0.22%	主要系本期收回应收账款所致
合同资产	528,933.00	0.00%	1,063,857.50	0.01%	-0.01%	主要系本期计提合同资产减值损失所致
存货	4,202,464,271.41	38.83%	5,248,268,726.35	42.99%	-4.16%	主要系本期房产销售结转成本所致
投资性房地产	7,713,223.98	0.07%	0.00	0.00%	0.07%	主要系本期新增投资性房地产所致
长期股权投资	32,070,617.43	0.30%	3,110,252.02	0.03%	0.27%	主要系本期对外投资增加所致
固定资产	3,163,549,074.20	29.23%	3,434,904,956.83	28.14%	1.09%	无重大变化
在建工程	497,738,645.97	4.60%	557,786,107.22	4.57%	0.03%	主要系本期计提在建工程减值准备所致
使用权资产	59,071,768.88	0.55%			0.55%	主要系本期新增长期资产租赁所致
短期借款	20,830,000.00	0.19%	1,061,254.31	0.01%	0.18%	主要系本期取得短期借款所致
合同负债	564,621,300.94	5.22%	739,833,859.64	6.06%	-0.84%	主要系本期房产销售结转收入所致
长期借款	1,105,967,962.22	10.22%	1,175,163,359.49	9.63%	0.59%	无重大变化
租赁负债	51,727,411.17	0.48%			0.48%	主要系本期新增长期资产租赁所致

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
盈新发展国际置地（马来西亚）有限公司	投资设立	529,516,095.6	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	13.98%	否
新丝路控股集团有限公司	股权收购	990,905,491.24	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	26.16%	否
其他情况说明	注：新丝路控股集团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）	107,402,009.14	3,511,564.55			50,399,000.00		-1,936,785.34	159,375,788.35
金融资产小计	107,402,009.14	3,511,564.55			50,399,000.00		-1,936,785.34	159,375,788.35
投资性房地产		509,930.99					7,203,292.99	7,713,223.98
上述合计	107,402,009.14	4,021,495.54			50,399,000.00		5,266,507.65	167,089,012.33
金融负债	0.00				0.00		0.00	0.00

其他变动的内容

主要系债务抵偿方式获取。

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、质押详见第八节财务报告 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
89,587,712.28	0.00	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。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 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	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的	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	是否按计划如期实施，如未	披露日期	披露索引
------	-------	-----	----------	--------------------	----------	--------------	----------	---------	----------	--------------	--------------	------	------

				的净利润 (万元)		净利润占 净利润总 额的比例				户	按计划 实施， 应当说 明原因 及公司已 采取的 措施		
中国农产品股份有限公司	新丝路控股集团有限公司（更名前：新丝路文旅有限公司）28.50%股权	2025年10月29日	13,594.06	-5,620.44	尚未完成		本次交易通过交易双方协商认可决定股权对价，具有公允性和合理性。	否	非关联方	否	是	2025年10月30日	详见公司于2025年10月30日在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的2025-072、073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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	子公司	文化旅游	1,301,967,968	4,365,644,386.01	1,224,528,232.23	201,118,906.09	-581,900,727.27	-582,074,060.31
西宁盈新置业有限公司	子公司	房地产	100,000,000	1,974,440,829.32	8,407,680.50	19,258,201.16	-602,604.94	-143,252,666.78
新丝路控股集团有限公司	子公司	房地产、物业管理、酒业	29,020,514.81	990,905,491.24	785,424,345.30	332,066,321.82	-154,393,544.89	-159,465,977.31
湖南海外旅游有限公司	子公司	旅行社	10,000,000	278,635,943.44	60,509,435.06	525,147,582.19	9,162,681.12	10,036,721.54
湖南盈新房地产开发有限公司	子公司	房地产	100,000,000	521,996,150.81	-103,116,760.55	184,502,615.41	-54,762,959.14	-51,595,641.77
海南盈新文化旅游发展	子公司	房地产	240,000,000	1,490,679,423.99	191,566,855.15	274,076,405.41	-92,293,597.49	-98,061,745.08

有限公司								
------	--	--	--	--	--	--	--	--

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
长沙盈新趣潮文化创意有限公司	新设	无重大影响
深圳盈新数科具身智能有限公司	新设	无重大影响
北京盈新灵境文化科技有限公司	新设	无重大影响
义乌盈新智能科技有限公司	新设	无重大影响
海南盈新聚为文化科技有限公司	新设	无重大影响
杭州盈新文旅科技有限公司	新设	无重大影响
湖南盈新聚能科技有限公司	新设	无重大影响
惠州市启宸建筑有限公司	新设	无重大影响
陵水启宸建筑有限公司	新设	无重大影响
新华联儿童乐园有限公司	注销	无重大影响
上海联悠企业管理有限公司	注销	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）发展战略

公司将坚定不移地推进战略转型，秉持“与国家战略同频，与时代红利共振”的发展理念，锚定长远价值，以“科技拓维、文旅铸魂、资管强基”的三核驱动战略为引领，构建科技、文旅、资管深度融合、协同共生的产业新格局，致力打造具有全球视野、行业影响力与核心竞争力的综合性产业上市公司。公司将积极对现有地产板块去化并逐步剥离，聚焦科技和文旅两大成长性赛道，逐步实现从重资产开发商向科技驱动型企业的根本性转型。

在科技板块，未来，公司拟以存储半导体产业为核心业务方向，依托长兴半导体在存储芯片封装测试及模组制造等领域的成熟技术及经验，借助国产替代和 AI 驱动存储需求增长的双重红利，加速技术升级和产能扩充。

在文旅板块，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，公司旗下的长沙铜官窑国风乐园景区作为该国家度假区的核心景点，深化“文旅+康养”“文旅+科技”融合，推动中医药康养项目落地，引入全息投影、AI 导览、机器人等前沿科技，提升景区吸引力和盈利能力。同时探索品牌输出和轻资产运营模式，实现文旅资产的价值最大化。公司将推动文旅业务从单纯依赖门票和住宿收入向综合运营、品牌输出、科技赋能的多维盈利模式转型。公司湖南海外旅行社未来将深化大客户战略：攻坚酒业等行业全国性订单，积极开拓政府类文旅项目，深耕媒体境外拍摄服务，增强会议会展双轮提质；打好旺季营销仗，主推高端长线出入境高毛利产品，继续引进专列，提升铜官窑入境、会议会展和成人、研学组团入住；扩大入境成果，加速出境转入境步伐，加快小语种导游引进和培养，力促入境市场扩大。

在资产管理板块，公司将存量资产实施分类管理和有序处置。针对地产板块中盈利能力偏弱的项目和资产，公司将通过资产出售、股权转让、合作开发等方式逐步减少资源占用，从而缓解地产业务对公司整体盈利能力和资产负债表的压力；对尚具商业价值的存量地产项目，公司将加速去化回笼资金，严控新增投入。在有序调整地产业务的同时，公司将依托在资产盘活和运营管理方面积累的经验，探索向专业化资产管理方向转型，通过代运营、联合运营等轻资产模式，为内外部资产提供管理服务，打造资产管理板块的专业化能力和可持续收入来源。

### （二）经营计划

#### 1、全力推进长兴半导体收购交割与业务整合，实现高效协同

加快推进股权过户、工商变更及管理团队对接等交割工作，确保长兴半导体平稳纳入上市公司体系。治理层面，保留长兴半导体原有核心技术团队和管理骨干，通过业绩承诺条款、股权激励等方式绑定关键人才。业务层面，充分利用上市公司平台优势，为长兴半导体提供融资支持和品牌赋能，助力其拓展优质客户资源。管理层面，推动上市公司与长兴半导体在财务体系、内控制度、信息披露等方面的制度对接，确保其合规运营和规范治理。在整合过程中注重保留长兴半导体

的经营灵活性和市场响应速度，避免过度整合导致业务活力受损。生产层面，在现有 8 层叠 Die 封装技术基础上，持续推进叠 Die 封装工艺的研发与验证，从而提升产品竞争力。深化晶圆测试修复技术能力，降低损耗率、提升良品率，巩固在消费级 NAND Flash 封测领域的成本优势。提升从封装测试向存储解决方案延伸的技术能力，增强客户黏性和产品议价权。

## 2、加快地产板块去化与资产调整，逐步收缩传统地产业务

对地产板块存量项目实施快速去化，加大营销力度、拓宽去化渠道、灵活运用价格策略和促销手段，加快资金回笼速度。对上市公司经营业绩形成持续压力的地产板块资产，通过资产出售、股权转让、合作开发等方式逐步减少资源占用，降低传统地产业务对公司整体盈利能力和资产负债表的影响。严控地产板块新增投资，原则上不再获取新的土地储备和开发项目，坚守住不再扩大地产业务的基本方针。在有序调整地产业务的同时，依托公司在存量资产盘活和运营管理方面积累的经验，探索向专业化资产管理方向转型，通过代建、代运营、联合运营等轻资产模式，将资产管理能力转化为可持续的服务收入来源。

## 3、优化资本结构与资金管理，保障战略转型资金需求

合理安排资金使用节奏，统筹安排长兴半导体收购对价支付、日常经营周转和战略投资之间的资金分配，确保关键点资金链安全。积极研究再融资、银行新增授信、资产证券化、供应链金融等多元化融资工具，拓宽资金来源，降低融资成本，优化债务期限结构。通过地产业务调整、处置低效资产回收等渠道补充经营性现金流。加强应收账款管理和存货周转效率提升，改善经营性现金流质量，增强自身造血能力。

## 4、推动文旅运营提质增效，加快业态创新与盈利模式转型

依托长沙铜官窑文化旅游度假区（国家级旅游度假区）的品牌优势，持续优化景区业态组合，引入更具吸引力和消费带动效应的沉浸式演艺、夜游经济、特色餐饮等业态，提升游客停留时间和人均消费。推动中医药康养项目实质性落地，将“文旅+康养”从战略合作转化为可运营的产品和服务，打造铜官窑国风乐园康养度假品牌。加快 XR 沉浸式体验、全息投影、AI 导览等前沿技术在景区场景的商业化应用，提升游客体验的科技含量和差异化竞争力，打造智慧景区标杆。积极探索文旅品牌输出和管理输出等轻资产运营模式，将铜官窑国风乐园的运营经验和 IP 资源向外部项目复制，拓展非门票收入来源，推动文旅业务从重资产运营向“轻资产”运营的转型。

## 5、加强人才体系建设与组织能力提升，实施长效激励夯实创新发展根基

做好标的公司的整合工作，优化其治理结构，保留核心技术团队，实现业务、技术、人才的深度融合，确保标的公司稳定运营，人才方面，积极引入相关产业具备丰富客户资源和市场经验的市场开拓人才，建立以技术为支撑、以客户为中心的市场团队。实施股票期权、限制性股票等长效激励机制，将核心技术骨干和管理团队的利益与公司长期发展深度绑定，稳定关键人才、激发创新活力，为相关业务的技术升级和规模扩张提供持续的人才保障。完善研发人员职业发展通道和差异化薪酬体系，营造以技术创新和价值创造为导向的组织氛围，打造支撑公司向科技驱动型企业转型的人才高地。

### （三）可能面临的风险及对策

本公司在经营过程中面临多种风险，主要包括宏观经济与政策风险、行业竞争与市场风险、经营与管理风险、财务与资金风险等。公司高度重视各类风险的识别、评估与管控，已建立相应的风险管理体系和应对机制。以下对公司面临的主要风险及应对措施进行详细说明。

#### 1、宏观经济与政策风险

##### （1）宏观经济波动风险

报告期内公司主营业务涵盖文化旅游、房地产，均与宏观经济环境密切相关。若未来国内经济增长放缓、居民可支配收入下降或消费信心不足，可能对公司经营业绩产生不利影响。公司将持续关注宏观经济走势和政策动向，及时调整经营策略；优化业务结构，降低对单一市场的依赖；加强成本管控，提升抗风险能力。

##### （2）行业政策变动风险

报告期内公司所处行业受国家产业政策、环保政策、土地政策、税收政策等多方面监管。若未来相关政策发生重大调整，如房地产调控政策趋严、文旅行业监管加强扶持政策变化等，可能对公司业务开展和盈利能力产生影响。公司将建立政策研究机制，密切跟踪行业政策变化；加强与政府部门的沟通，及时掌握政策动向；确保各项业务合规经营，提前做好政策调整的应对预案。

#### 2、行业竞争与市场风险

##### （1）文旅行业竞争风险

随着国内旅游市场逐步恢复，游客消费需求不断升级，民俗体验、文娱演出、文博访古等景区热度持续走高。公司所处文旅市场面临快速发展和激烈竞争并存的局面，同质化竞争对公司经营管理提出挑战。若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。公司将持续优化景区运营能力和企业管理能力，强化 IP 塑造，提升游客服务质量；打造差异化产品，突出自身竞争优势；加强市场营销，拓展客源渠道。

#### （2）房地产行业市场风险

房地产市场环境存在不确定性，虽有放松预期，若未来行业政策发生变动、市场供求关系出现较大变化，可能导致公司库存产品去化缓慢、销售回款不及预期，影响公司盈利能力和现金流状况，进而可能需要计提存货减值准备，对公司未来经营成果和财务状况产生不利影响。公司将合理控制项目进度，保质保量的同时实现按期交付；针对可售项目创新营销模式，根据各项目周边环境及受众群体制定精准的销售方案；采取灵活的价格策略，加快库存去化，力促公司现存房地产业务平稳发展。

### 3、经营与管理风险

#### （1）管理整合风险

公司战略重心向文旅运营和科技半导体转型，对人才储备、运营管理及公司治理提出更高要求。若公司管理体系不能及时适应业务发展需要，可能导致运营效率下降、决策执行不到位等问题。公司将采用引进和培养相结合的方式，完善薪酬激励机制，加速相关产业专业人才的储备，优化人才结构；加强企业文化建设，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）安全生产与运营风险

公司文旅景区存在游客安全事故风险，房地产项目存在施工安全风险，半导体生产存在生产安全和环保合规风险。若发生安全事故或环保违规事件，可能导致人员伤亡、财产损失、行政处罚等后果，对公司声誉和经营业绩产生负面影响。公司将严格执行安全生产管理制度，定期开展安全检查和隐患排查；加强员工安全培训，提高安全意识和应急处置能力；完善应急预案，确保突发事件能够快速有效处置；严格遵守环保法规，确保各项环保指标达标。

### 4、财务与资金风险

#### （1）商誉减值风险

公司收购长兴半导体后，长兴半导体纳入公司合并报表范围，该交易产生一定金额的商誉。根据《企业会计准则》的相关规定，本次交易形成的商誉需在各会计年度终了进行减值测试。若未来长兴半导体所处行业整体不景气或其自身因素导致未来经营状况未达预期，则本次交易所产生的商誉存在减值的风险。公司将加强对控股子公司的管控，提升效益及盈利能力，确保控股子公司的稳定经营；定期评估商誉减值风险，及时计提减值准备。

#### （2）存货跌价风险

公司房地产存货占资产比重较大，若房地产市场持续低迷，可能导致存货可变现净值低于成本，需要计提存货跌价准备，对公司利润产生不利影响。公司将密切关注市场变化，及时调整销售策略；加强存货管理，优化库存结构；按照会计准则要求，定期评估存货跌价风险，及时计提跌价准备。

#### （3）资金流动性风险

公司所处行业为资金密集型行业，若未来公司经营活动现金流无法覆盖有息负债，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，优化长短期债务配比；确保资金优先投向盈利高、净现金流多、回报周期短的项目；不断优化文旅景区运营，对库存房地产项目采取灵活的营销模式，努力加快资金回笼。

## 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
2025年01月06日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司部分限售股份上市流通的情况，未提供资料。	不适用。

2025年01月23日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司办公地址变更的情况, 未提供资料。	不适用。
2025年01月27日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2024年度业绩预告情况, 未提供资料。	不适用。
2025年03月10日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司签署战略合作框架协议的情况, 未提供资料。	不适用。
2025年04月22日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股票交易异常波动情况, 未提供资料。	不适用。
2025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2024年年度报告相关情况, 未提供资料。	不适用。
2025年05月13日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司举办业绩说明会的相关情况, 未提供资料。	不适用。
2025年05月19日	其他	网络平台线上交流	其他	参与公司2024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。	2025年5月19日投资者关系活动记录表
2025年05月20日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司拟变更公司名称的情况, 未提供资料。	不适用。
2025年06月06日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股东减持计划的情况, 未提供资料。	不适用。
2025年06月10日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2024年年度股东大会和第十一届董事会第十次会议召开情况, 未提供资料。	不适用。
2025年06月23日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司关于更名的工商办理进度, 未提供资料。	不适用。
2025年07月01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事项, 未提供资料。	不适用。
2025年07月02日	证券部办公室	电话沟通	机构	机构投资者	询问公司股东回馈活动的事项, 未提供资料。	不适用。

2025年07月18日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司担保事项, 未提供资料。	不适用。
2025年08月05日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2025年股票期权激励计划事项, 未提供资料。	不适用。
2025年08月21日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2025年第一次临时股东大会召开情况, 未提供资料。	不适用。
2025年09月01日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司2025年半年报情况, 未提供资料。	不适用。
2025年09月11日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司部分股份被划转事项, 未提供资料。	不适用。
2025年09月30日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司聘任会计师事务所情况, 未提供资料。	不适用。
2025年10月22日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购广东长兴半导体控制权的事项, 未提供资料。	不适用。
2025年10月23日	证券部办公室	电话沟通	机构	机构投资者	询问公司筹划收购广东长兴半导体控制权的事项, 未提供资料。	不适用。
2025年10月24日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购广东长兴半导体控制权的事项, 未提供资料。	不适用。
2025年10月28日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股票交易异常波动的情况, 未提供资料。	不适用。
2025年10月30日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司转让子公司部分股权的事项, 未提供资料。	不适用。
2025年11月05日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购广东长兴半导体控制权的事项, 未提供资料。	不适用。
2025年11月18日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司股票交易异常波动的情况, 未提供资料。	不适用。
2025年12月	证券部办公室	电话沟通	机构	机构投资者	询问公司筹划	不适用。

10 日					收购广东长兴半导体控制权的事项，未提供资料。	
2025 年 12 月 18 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购广东长兴半导体控制权的事项，未提供资料。	不适用。
2025 年 12 月 30 日	证券部办公室	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司筹划收购广东长兴半导体控制权的事项，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

（一）公司应当聚焦主业，提升经营效率和盈利能力，同时可以结合自身情况，综合运用下列方式促进公司投资价值合理反映公司质量：

1、并购重组：公司应积极落实发展战略，通过内生与外延式发展相结合的发展路径，根据公司战略发展规划，以及公司实际需求和整合能力，适时开展并购重组业务，强化主业核心竞争力，拓展业务覆盖范围，从而提升公司质量和价值。

2、股权激励、员工持股计划：公司应根据员工能力、贡献和未来潜力，适时开展股权激励，与优秀员工共同推进公司发展，帮助公司改善经营业绩，提升盈利能力和风险管理能力，创造企业的内在价值，同时向资本市场传递公司价值，使得资本市场了解并反映公司的内在价值，从而促进企业的市值管理。

3、现金分红：公司可以根据实际情况制定分红规划，积极实施分红。通过提升股东回报，让长线投资者有明确的预期，培养投资者对公司长期投资理念，吸引长线投资资金。

4、投资者关系管理：加强投资者关系日常维护工作，及时、准确、完整、合规地披露与投资者进行投资决策相关的信息。

5、信息披露：按照法律、法规及监管规则的要求，及时、公平地披露可能对公司市值或者投资决策产生较大影响的信息或事项，并保证所披露的信息真实、准确、完整，简明清晰。

6、股份回购：公司可根据股权结构和业务经营需要，适时开展股份回购，提振市场信心。

7、其他合法合规的方式：除以上方式外，公司还可以通过法律、法规及监管规则允许的其他方式开展市值管理工作。

（二）公司应当加强与中小投资者的沟通和交流，建立与投资者沟通的有效渠道。公司可利用网络等现代通讯工具定期或不定期开展有利于改善投资者关系的交流活动。

（三）当公司出现股价短期连续或者大幅下跌情况时，应及时采取如下措施：

1、如为深圳证券交易所相关业务规则或深圳证券交易所认定的异常波动，公司应根据相关要求披露异常波动公告；

2、加强与投资者的沟通，必要时可通过投资者说明会、路演等方式说明公司经营状况、发展规划等情况，积极传递公司价值；

3、在符合回购法定条件及不影响公司日常经营的情况下，适时实施股份回购等权益管理工具，以稳定股价；

4、其他合法合规的措施。

#### 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、环境和社会

### 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，符合中国证监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，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、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（<http://www.cninfo.com.cn>）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。

#### 5、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。

#### 6、绩效评价与激励约束机制

2025 年，公司在董事会薪酬与考核委员会的指导下，进一步完善高级管理人员绩效评价体系。通过半年度与年度绩效考核，结合公司整体经营业绩与个人考核指标达成情况，开展全面、客观、公正的绩效评定。绩效结果与薪酬激励、职务调整等机制紧密挂钩，形成具有约束与驱动作用的闭环管理体系，有效促进高管团队与公司共同成长。

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。公司持续完善与控股股东之间的人员独立管理机制，实现管理架构独立运行，在战略决策、运营管理及人力资源配置等方面建立规范的隔离机制。公司已建立健全人力资源管理体系，独立开展人才招聘、培训发展、绩效考核、晋升激励及薪酬福利管理等职能，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健康发展提供坚实保障。

3、公司资产独立。公司产权清晰，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、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、董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
王庚宇	男	40	董事长	现任	2025年06月09日	2027年06月26日						
王庚宇	男	40	总裁	现任	2024年10月29日	2027年06月26日						
王庚宇	男	40	董事	现任	2024年06月27日	2027年06月26日						
褚峰	男	55	副董	现任	2025	2027						

			事长		年 06 月 09 日	年 06 月 26 日						
褚峰	男	55	副 总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
褚峰	男	55	董 事	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
黄诚 坚	男	57	董 事	现任	2025 年 08 月 20 日	2027 年 06 月 26 日						
李明 远	男	43	董 事	现任	2025 年 06 月 09 日	2027 年 06 月 26 日						
张森 华	男	44	董 事	现任	2025 年 06 月 09 日	2027 年 06 月 26 日						
董克 用	男	73	独 立 董 事	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
蒋赛	女	65	独 立 董 事	现任	2022 年 05 月 19 日	2027 年 06 月 26 日						
杨明	男	50	独 立 董 事	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
于昕	男	54	副 总 裁	现任	2018 年 04 月 23 日	2027 年 06 月 26 日						
杭冠 宇	男	60	副 总 裁	现任	2010 年 02 月 24 日	2027 年 06 月 26 日						
刘华 明	男	55	副 总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
刘华 明	男	55	财 务 总 监	现任	2025 年 09 月 08 日	2027 年 06 月 26 日						
林曦	男	48	副 总 裁	现任	2024 年 06 月 27 日	2027 年 06 月 26 日						
刘春 晖	男	42	副 总 裁	现任	2024 年 06	2027 年 06						

					月 27 日	月 26 日						
边冬瑞	男	34	董事会秘书	现任	2025 年 08 月 14 日	2027 年 06 月 26 日						
朱长军	男	53	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	2025 年 04 月 01 日						
石岩	男	53	董事	离任	2024 年 10 月 29 日	2025 年 04 月 02 日						
马晨山	男	51	董事	离任	2025 年 06 月 09 日	2025 年 12 月 31 日						
马晨山	男	51	董事长	任免	2020 年 01 月 08 日	2025 年 06 月 09 日						
苟永平	男	55	董事	离任	2020 年 07 月 09 日	2025 年 07 月 11 日						
赵斌	男	43	副总裁	离任	2024 年 06 月 27 日	2025 年 09 月 08 日						
赵斌	男	43	财务总监	离任	2021 年 03 月 03 日	2025 年 09 月 08 日						
鲁炳波	男	44	董事会秘书	离任	2021 年 08 月 18 日	2025 年 08 月 14 日						
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

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。
马晨山	董事	离任	2025 年 12 月 31 日	因个人原因。
苟永平	董事	离任	2025 年 7 月 11 日	因个人原因。
赵斌	副总裁、财务总监	解聘	2025 年 9 月 8 日	因个人原因。
鲁炳波	董事会秘书	解聘	2025 年 8 月 14 日	改聘不再担任。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
----	-------	----	----	----

王庚宇	董事长	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司第十一届董事会第十次会议选举。
褚峰	副董事长	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司第十一届董事会第十次会议选举。
黄诚坚	董事	被选举	2025 年 08 月 20 日	公司 2025 年第一次临时股东大会选举产生。
李明远	董事	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司 2024 年年度股东大会选举产生。
张森华	董事	被选举	2025 年 06 月 09 日	公司 2024 年年度股东大会选举产生。
刘华明	财务总监	聘任	2025 年 09 月 08 日	公司第十一届董事会第十四次会议聘任。
边冬瑞	董事会秘书	聘任	2025 年 08 月 14 日	公司第十一届董事会第十二次会议聘任。
朱长军	董事	离任	2025 年 04 月 01 日	工作安排。
石岩	董事	离任	2025 年 04 月 02 日	个人原因。
马晨山	董事	离任	2025 年 12 月 31 日	个人原因。
马晨山	董事长	任免	2025 年 06 月 09 日	个人原因。
苟永平	董事	离任	2025 年 07 月 11 日	个人原因。
赵斌	副总裁、财务总监	解聘	2025 年 09 月 08 日	个人原因。
鲁炳波	董事会秘书	解聘	2025 年 08 月 14 日	改聘不再担任。

## 2、任职情况

公司现任董事、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	董事长、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，上市公司董事长、总裁，为上市公司实际控制人。
褚峰	副董事长、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 2025 年 6 月任公司董事，2024 年 6 月至今任公司副总裁，2025 年 6 月至今任公司副董事长，2025 年 12 月至今任华图山鼎设计股份有限公司独立董事。
黄诚坚	董事	男，1969 年出生，无境外永久居留权，高中学历。黄诚坚先生在影视制作行业拥有超过三十年的创意策划、拍摄制作、市场推广等全方位经验，曾在《爱情最美丽》《小姨多鹤》《娘要嫁人》《铁梨花》《全民目击》《恋爱前规则》等众多知名及获奖影视项目中担任出品人、策划人、制片人、监制等职务，并参与创作《生活秀》《西去东来》《金陵十三钗》《天下归心》《大河长歌》等优秀话剧、音乐剧、舞台剧作品；曾受邀担任第 17 届平壤电影节评委；自 2016 年起担任北京艾漫数据科技股份有限公司策划人，目前兼任海口唱浩影业有限公司董事长。2025 年 8 月至今任公司董事。
李明远	董事	男，1983 年出生，中共党员，毕业于中国传媒大学，获文学学士学位，继而获中欧国际工商学院工商管理学硕士学位。中青科协常务理事、信息与电子科学专委会副秘书长，中央国家机关青联委员，资深互联网专家，人工智能领域投资人。自 2004 年参加工作，曾任百度在线网络技术（北京）有限公司副总裁、E-staff（最高决策层成员），UC 优视产品副总裁，广州实地房地产开发有限公司总裁。现任天津锋物科技有限公司 CEO。2025 年 6 月至今任公司董事。

张森华	董事	男，1982 年出生，中共党员，北京师范大学金融学本科学历，无境外永久居留权。2005 年起在中国农业银行北京分行、中银国际证券有限公司北京分公司、北京雷凌投资基金管理公司任职；后创立北京多彩投网络科技有限公司并担任首席战略官，被聘为淄博市文化旅游产业发展智库专家、酒店成长营特邀导师等；现担任正大新场域（杭州）供应链有限公司总经理，中国旅游协会研学旅行分会副会长。2025 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、江苏品生医疗科技集团有限公司董事、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，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。
于昕	副总裁	男，汉族，1972 年 8 月出生，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，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、财务总监	男，1971 年 8 月出生，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；2025 年 9 月至今任公司财务总监。
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。

边冬瑞	董事会秘书	男，1992 年出生，香港中文大学硕士。2016 年 4 月至 2022 年 6 月，先后任职于广发证券股份有限公司、国盛证券有限责任公司；2022 年 7 月至 2024 年 11 月历任北京华软盈新资产管理有限公司投资总监、中财华软（北京）私募基金管理有限公司投资总监；2023 年 12 月起任湖南天象盈新科技发展有限公司董事；2024 年 12 月起至 2025 年 5 月任公司战略部副总监，现任深圳盈新数科具身智能有限公司总经理；2025 年 8 月至今任公司董事会秘书。
-----	-------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

公司实际控制人王赓宇先生自 2024 年 10 月至今担任公司总裁，自 2025 年 6 月至今担任公司董事长。为确保公司治理结构健全，公司已制定《董事会议事规则》与《总裁工作细则》，明确划分了董事会与总裁的职责边界。此外，公司审计委员会目前由三分之二的独立董事构成，负责对公司各项事务进行全面监督，以切实维护上市公司的独立性。

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 08 日		否
边冬瑞	湖南天象盈新科技发展有限公司	董事	2023 年 12 月 08 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	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	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		否
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
褚峰	福建阳光科教股份有限公司	董事	2021 年 10 月 22 日		否
褚峰	华图山鼎设计股份有限公司	独立董事	2025 年 12 月 18 日		是
褚峰	北京嘉厚盈新商业管理有限公司	董事	2025 年 04 月 11 日		否
黄诚坚	深圳真桐影业有限公司	监事	2020 年 03 月 21 日		否
黄诚坚	海口唱浩影业有限公司	执行董事、总经理	2020 年 06 月 10 日		否
黄诚坚	北京瑞彩华章文化传媒有限公司	经理	2025 年 01 月 06 日		否

李明远	天津锋物科技有限公司	董事长、总经理	2020年10月17日		否
李明远	北京青岳科技有限公司	经理	2019年04月22日		否
李明远	北京欧西艾姆科技有限公司	执行董事、经理	2018年07月20日		否
李明远	上海淼霆体育发展有限公司	监事	2017年07月20日		否
李明远	上海三个花猫文化传媒有限公司	董事、经理	2024年08月21日		否
张森华	北京多彩投网络科技有限公司	董事、经理	2014年10月30日		否
张森华	杭州神彩云浩资产管理有限公司	经理	2017年03月17日		否
张森华	多美好（北京）信息服务有限公司	董事	2018年11月07日		否
张森华	深圳且居南汇酒店投资有限公司	董事	2016年07月28日		否
张森华	成都瓦当瓦舍酒店有限公司	监事	2021年07月30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
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
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
林曦	北京嘉厚盈新商业管理有限公司	董事	2025年04月11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
边冬瑞	腾岳星光（北京）商业管理有限公司	董事	2023年11月21日		否
边冬瑞	天津华软投资管理有限公司	监事	2023年10月20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，上述部分公司高级管理人员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时任董事长马晨山、时任总经理杨云峰、时任董事会秘书鲁炳波采取出具警示函的行政监管措施。

2、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时任董事长马晨山、时任总经理杨云峰、时任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、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、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、高级管理人员薪酬的决策程序与确定依据支付报酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

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
王庚宇	男	40	董事长、总裁	现任	191.66	否
褚峰	男	55	副董事长、副总裁	现任	102.5	否
黄诚坚	男	57	董事	现任	2.2	否
李明远	男	43	董事	现任	3.39	否
张森华	男	44	董事	现任	3.39	否
董克用	男	73	独立董事	现任	24	否
蒋赛	女	65	独立董事	现任	24	否
杨明	男	50	独立董事	现任	24	否
于昕	男	54	副总裁	现任	118.19	否
杭冠宇	男	60	副总裁	现任	104.68	否
刘华明	男	55	副总裁、财务总监	现任	107.68	否
林曦	男	48	副总裁	现任	111.5	否
刘春晖	男	42	副总裁	现任	84	否
边冬瑞	男	34	董事会秘书	现任	23.04	否
朱长军	男	53	董事	离任	1.5	否
石岩	男	53	董事	离任	1.51	否
马晨山	男	51	董事	离任	96.17	否
苟永平	男	55	董事	离任	52.9	否
赵斌	男	43	副总裁、财务总监	离任	69.69	否
鲁炳波	男	44	董事会秘书	离任	36.87	否
合计	--	--	--	--	1,182.87	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据《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，结合当年公司业绩完成情况、当年考核评定结果及各位高级管理人员的个人考核指标等多维度因素综合评定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	绩效考核工作按照公司绩效考核规定有效实施并完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	2025 年度，公司未对董事、高级管理人员薪酬实施递延支付安排。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追	报告期内公司董事、高级管理人员薪酬支付合法合规，暂不存在止付追索情形。

索情况

其他情况说明

□适用 不适用

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、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	11	2	9	0	0	否	4
褚峰	11	1	10	0	0	否	4
黄诚坚	6	0	6	0	0	否	3
李明远	9	1	8	0	0	否	4
张森华	9	1	8	0	0	否	4
董克用	11	1	10	0	0	否	4
蒋赛	11	2	9	0	0	否	4
杨明	11	1	10	0	0	否	4
马晨山（已离任）	11	2	9	0	0	否	4
苟永平（已离任）	3	2	1	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

### 2、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
马晨山（已离任）	2025年10月28日，公司第十一届董事会第十七次会议审议《关于转让子公司部分股权的议案》。	部分董事投弃权票，具体内容详见公司在巨潮资讯网上披露的《第十一届董事会第十七次会议决议公告》（公告编号：2025-072号）
董事对公司有关事项提出异议的说明	第十一届董事会第十七次会议部分董事投弃权票。马晨山先生认为：时间太紧张，对购买方情况不了解，无法做出决策。	

### 3、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。

## 六、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、杨明	2	2025年04月24日	《2024年度财务决算报告》 《2024年度内部控制自我评价报告》 《2024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》 《关于会计估计变更的议案》 《2024年度利润分配及公积金转增股本预案》 《2025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	2	2025年05月16日	《关于制定〈会计师事务所选聘制度〉的议案》	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、李明远	4	2025年08月28日	《2025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
审计委员会	蒋赛、杨明、李明远	4	2025年09月08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
审计委员会	蒋赛、杨明、李明远	4	2025年09月29日	《关于聘任会计师事务所的议案》	经了解和审查，认为拟聘任的会计师事务所能够满足公司对于审计机构的要求，并将该议案提交董事会审议。		不适用
审计委员会	蒋赛、杨明、李明远	4	2025年10月30日	《2025年第三季度报	审议通过上述议案，并		不适用

				告》	提交董事会 审议。		
提名委员会	董克用、杨明	1	2025 年 04 月 24 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
提名委员会	董克用、杨明、王赓宇	3	2025 年 08 月 04 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
提名委员会	董克用、杨明、王赓宇	3	2025 年 08 月 14 日	审查董事会秘书候选人任职资格	经审查，认为公司董事会秘书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、王赓宇	3	2025 年 09 月 08 日	审查财务总监候选人任职资格	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
薪酬与考核委员会	杨明、蒋赛、马晨山（已离任）	5	2025 年 01 月 05 日	审阅了公司高级管理人员 2024 年度述职报告。	审议通过上述议案。		不适用
薪酬与考核委员会	杨明、蒋赛、马晨山（已离任）	5	2025 年 04 月 24 日	《2024 年高级管理人员年终考核结果》《关于公司高级管理人员薪酬的议案》	对公司高级管理人员 2024 年度工作进行考核，并对 2025 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
薪酬与考核委员会	杨明、蒋赛、马晨山（已离任）	5	2025 年 05 月 19 日	《关于修订公司〈薪酬管理制度〉的议案》	审议通过了上述议案。		不适用
薪酬与考核委员会	杨明、蒋赛、马晨山（已离任）	5	2025 年 08 月 04 日	《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用

				案》《关于公司<2025年股票期权激励计划实施考核管理办法>的议案》《关于核查公司<2025年股票期权激励计划首次授予激励对象名单>的议案》			
薪酬与考核委员会	杨明、蒋赛、马晨山（已离任）	5	2025年08月28日	《关于调整2025年股票期权激励计划相关事项的议案》 《关于向2025年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》	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、褚峰、马晨山（已离任）、董克用	2	2025年06月30日	《北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司业务战略大纲》	审议通过上述议案。		不适用
战略委员会	王赓宇、褚峰、马晨山（已离任）、董克用	2	2025年10月28日	《关于转让子公司部分股权的议案》	审议通过上述议案，并提交董事会审议。		不适用

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、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）	59
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	2,303
报告期末在职员工的数量合计（人）	2,362
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,362
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2

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	82
技术人员	433
财务人员	131
行政人员	88
其他人员（开发、招商、客服、酒店、景区、物业等）	1,628
合计	2,362
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上学历	37
大学本科	491
专科以下（含专科）	1,834
合计	2,362

## 2、薪酬政策

2025 年度，公司持续推动薪酬体系与战略目标协同，深化“双总控”机制的落地，确保薪酬资源配置与业务发展阶段及业绩贡献相匹配。公司坚持效益与价值导向，通过半年度及年度绩效考核，系统推动考核结果在薪酬激励、岗位调整及发展规划等方面的联动应用，有效发挥绩效管理的激励与约束作用，激发组织内生动力与员工效能。

## 3、培训计划

2025 年，公司围绕战略转型与能力升级，构建“合规筑基、前沿赋能、素质提升”三位一体的分层分类培训体系。全年主导实施一级培训 6 期共 16 场次，覆盖上市公司体系内 1696 人次，累计培训 53 课时，整体满意度达 97.3%。同时指导下属企业开展培训 78 期、187 场次，全板块受训近 315 课时、12612 人次，平均满意度 96.7%。重点举措包括：开展上市公司合规专项培训，通过“2 期培训+4 轮考核”模式，实现关键岗位全覆盖与 100%考核合格；推出“AI 赋能业务创新”专题培训，参与人数超 400 人；打造“名师讲堂”在线学习平台，年度上线 10 期课程，参训 790 人次，助力员工持续成长与知识结构更新。

## 4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	861,800
劳务外包支付的报酬总额（元）	15,495,400.00

## 九、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、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

### 1、股权激励

(1) 2025 年 8 月 4 日，公司召开第十一届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东会授权董事会办理公司 2025 年股票期权激励计划有关事项的议案》。

同日，公司召开第十一届监事会第七次会议、第十一届董事会薪酬与考核委员会第四次会议，审议通过了《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于核查公司〈2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单〉的议案》，并发表了相关核查意见。

(2) 2025 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 14 日，公司在内部网站对激励计划拟激励对象的姓名及职务予以公示。截至公示期满，公司董事会薪酬与考核委员会及监事会未收到任何个人或组织对公司本次股权激励计划拟首次授予激励对象提出的异议。2025 年 8 月 15 日，公司披露了《董事会薪酬与考核委员会关于公司 2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况的说明》《监事会关于公司 2025 年股票期权激励计划首次授予激励对象名单的核查意见及公示情况的说明》。

(3) 2025 年 8 月 20 日，公司召开 2025 年第一次临时股东会，审议通过了《关于公司〈2025 年股票期权激励计划（草案）〉及其摘要的议案》《关于公司〈2025 年股票期权激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东会授权董事会办理公司 2025 年股票期权激励计划有关事项的议案》。

同日，公司披露了《关于 2025 年股票期权激励计划内幕信息知情人及激励对象买卖公司股票情况的自查报告》（公告编号：2025-048）。

(4) 2025 年 8 月 28 日，公司召开第十一届董事会薪酬与考核委员会第五次会议、第十一届董事会第十三次会议及第十一届监事会第八次会议，审议通过了《关于调整 2025 年股票期权激励计划相关事项的议案》《关于向 2025 年股票期权激励计划激励对象首次授予股票期权的议案》。公司监事会及董事会薪酬与考核委员会对本次激励计划调整及授予的相关事项发表了核查意见。

(5) 2025 年 9 月 27 日，公司披露了《关于 2025 年股票期权激励计划首次授予登记完成的公告》（公告编号：2025-058），公司完成了 2025 年股票期权激励计划首次授予股票期权登记工作。公司 2025 年股票期权首次授予登记完成日为 2025 年 9 月 26 日，首次授予登记数量为 3,895 万份，首次授予登记人数为 84 名。

(6) 2026 年 4 月 27 日，公司召开第十一届董事会第二十次会议，审议通过了《关于注销 2025 年股票期权激励计划部分股票期权的议案》《关于向 2025 年股票期权激励计划激励对象授予预留股票期权的议案》。公司董事会薪酬与考核委员会对本次激励计划注销部分股票期权和预留授予的相关事项发表了核查意见。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

为促进公司高级管理人员有效履职，明确其权利与责任，公司已建立高级管理人员绩效考核与薪酬管理制度。该制度依据年度经营指标完成情况，对高级管理人员进行业绩考核与激励。

高级管理人员对董事会负责，承担董事会下达的经营目标。董事会下设的薪酬与考核委员会，负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年度考评，并制定薪酬方案。

报告期内，全体董事及高级管理人员实际获得的薪酬，均依据《公司章程》《董事会薪酬与考核委员会工作细则》及《薪酬管理制度》等规定，结合公司年度业绩完成情况、考核评定结果及个人考核指标等多维度因素综合评定确定。

## 2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

## 3、其他员工激励措施

适用 不适用

# 十一、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

### 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《2025 年度内部控制评价报告》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、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

# 十二、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

对子公司的管理控制存在异常

是 否

# 十三、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	2026 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《北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 2025 年度内部控制评价报告》
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	<p>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。</p> <p>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实、准确的目标。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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、关键岗位业务人员流失严重；（5）公司重要业务制度或系统存在缺陷；（6）在合理期间内未得到整改除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p> <p>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。</p>
定量标准	<p>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。</p> <p>重大缺陷定量标准为：错报&gt;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%&lt;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%。</p>	<p>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；</p> <p>重要缺陷：直接财产损失金额 2000 万元≤损失&lt;5000 万元，负面影响为严重、短期至中期、公开；</p> <p>一般缺陷：直接财产损失金额&lt;2000 万元，负面影响为短期、一定范围内不良影响。</p>
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，盈新发展公司于 2025 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	2026 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《北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司 2025 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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

□是 否

## 十四、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，并进行了认真梳理和填报。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。

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

□是 否

## 十六、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，为国家和社会作出了应有的贡献。

### （一）股东权益保护

公司严格按照《公司法》《证券法》《公司章程》等法律法规及公司内部相关制度的要求，组织和召开股东会，确保所有股东充分行使表决权，使股东与公司之间的交流及时、有效；同时，公司积极关注证监会、深交所等关于上市公司规范运作的监管法律、规则变更要求，及时修订或制订公司内部相应的规章制度，使公司的运营更加合法合规，提高上市公司透明度和信息披露质量，保障广大投资者的知情权；公司通过深交所互动易平台、投资者热线等方式，建立起与资本市场良好的沟通机制，全方位、多角度向投资者传递了公司实际的生产经营情况，有效维护了广大中小投资者的合法权益。

### （二）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，盈新发展始终秉承“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。公司成立以来一直践行绿色、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，致力打造精品工程。

### （三）重诺守信如期保质交付

2025 年，面对房地产市场政策支持持续加大但行业转型压力仍存的新形势，公司紧扣“保交楼、保民生、保稳定”核心任务，以品质提升为导向，攻坚克难、提质增效，坚决兑现对广大客户的承诺，全力实现“如期交付、品质交付、安心交付”。2025 年全年完成开复工面积 16 万平方米，交付面积 3.5 万平方米。聚焦重点项目闭环推进，筑牢交付根基，海南香水湾项目一期公寓实现全面完工及高品质交付，确保业主顺利入住；铜官项目 A07、B01、B02 地块创新模式，优化验收流程、压缩办理周期，高效完善各项验收手续。同步推进各在建项目节点管控，持续提升客户满意度与品牌公信力。

### （四）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。2025 年，长沙铜官窑国风乐园推出一系列免票政策，全年面向现役及退役军人、65 周岁及以上长者、“岗位学雷锋标兵”“道德模范”“见义勇为”等国家及省市特定荣誉获得者实行免票，3

月开始对长沙市导游协会在册导游实行免票，另在国医节、国际社工日当月对所有医护人员及社工提供免费游览。整体政策体现对特定职业群体与优待对象的持续关怀。长沙铜官窑国风乐园推出的全新“窑火义工”模式，追求效益与公益的结合，充分展现了文旅产业在创造共享价值方面的巨大潜力。湖南海外旅游为凤凰慈爱园进行爱心捐赠；携手永州市雨儿公益促进会、冷水滩区退役军人志愿者服务队，共同走访慰问抗美援朝老兵；参与“爱心凝聚，点亮希望”关爱脑瘫儿童公益活动及关爱留守儿童捐赠活动。湖南海外研学旅游有限公司与长沙铜官窑国风乐园通过深度战略协同，积极拓展研学旅游，在课程研发、体验升级与服务保障上持续深耕，精心构建多元化研学旅游产品矩阵，引领文旅教融合的创新方向，不断满足多元化、个性化、体验化、品质化的研学消费需求。悦豪物业在服务小区内广泛开展帮扶孤寡老人等公益活动，同时内部构筑员工关爱体系，为患病同事提供坚实支持，用心守护小区大家与员工小家。

#### （五）人才培养常抓不懈

2025 年，公司围绕“人才支撑业务、组织驱动发展”的理念，系统推进人才引进、培养赋能与团队建设工作，为业务拓展与组织升级注入持续动力。

人才引进方面，坚持业务导向与结构优化。全年由总公司主导引进各类人才 35 人，重点加强了总部管理团队与专业力量。同时，上市公司体系内下属企业全年共入职新员工 244 人，实现人才不断档、业务不断层。

人才培养方面，注重体系赋能与前瞻储备。通过分层分类的培训系统，全年覆盖近 1.5 万人次，整体满意度维持高位。同步推行“招聘即储备”机制，储备潜在候选人近 70 人，构建内育外引相结合的人才供给体系。

团队建设方面，强化制度保障与文化凝聚。持续完善职级体系与员工发展通道，开展新员工履职跟踪与“总裁接待日”等活动，提升组织透明度与员工归属感，营造务实、简单、高效、创新、开放的组织氛围。

展望未来，公司将紧密围绕“平台化支撑、专业化深耕、市场化运作、年轻化结构、国际化拓展”的战略导向，进一步优化人才管理体系与职业发展机制，持续打造结构合理、专业精干、活力充沛的人才队伍，为公司高质量发展与战略目标实现提供坚实人才与组织保障。

#### （六）依法治企勇做贡献

2025 年，公司坚定不移贯彻依法治企方针，响应国家法治建设号召，全面推进法治化进程。法律法规学习上，紧跟政策步伐，重点研习新《中华人民共和国公司法》，录制发布专项法律合规培训课程，提升全员法治素养。在制度建设层面，修订完善法务管理制度，发布多份专项工作指引，确保运营与最新法律要求无缝衔接。在风险防控上，强化合同全生命周期管理，借助轻流法务系统审核合同数百份，化解数亿元潜在债务风险。针对马来西亚、澳洲等海外项目，加强属地法律研究，保障国际化经营有序推进。同时深度融入投融资、新业务拓展等经营环节，提供全流程法律支持，以法治化建设护航公司稳健发展。

#### （七）职工权益保护

公司始终贯彻“以人为本”的理念，关注员工的工作与生活。除了日常的员工关怀活动以外，报告期内公司实施了 2025 年股票期权激励计划及首次授予登记，充分激发和调动公司员工的工作积极性与创造力。公司将员工个人成长与企业发展紧密结合，持续关注员工身心健康与职业发展，推动构建更加和谐、稳定的员工关系，为企业的可持续发展奠定坚实的人才基础。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

## 第五节 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（有限合伙）、	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	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。

	王赓宇		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，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	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2025年9月9日，相关承诺人在公司的持股依法被司法划扣降至5%以下，涉及同业竞争方面的承诺已履行完毕，涉及资金占用、关联交易承诺在其作为公司关联方期间仍在履行中。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2025年9月9日，相关承诺人在公司的持股依法被司法划扣降至5%以下，涉及同业竞争方面的承诺已履行完毕，涉及资金占用、关联交易承诺在其作为公司关联方期间仍在履行中。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2025年9月9日，相关承诺人在公司的持股依法被司法划扣降至5%以下，涉及同业竞争方面的承诺已履行完毕，涉及资

						金占用、关联交易承诺在其作为公司关联方期间仍在履行中。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2025年9月9日，相关承诺人在公司的持股依法被司法划扣降至5%以下，涉及同业竞争方面的承诺已履行完毕，涉及资金占用、关联交易承诺在其作为公司关联方期间仍在履行中。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责任公司	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

## 3、公司涉及业绩承诺

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、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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

## 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	大华会计师事务所（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	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	张文荣、白光
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	张文荣 1 年、白光 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司履行邀请招标选聘程序及综合评估后，聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大华所”）为公司 2025 年度财务报告审计和内部控制审计机构，聘用期一年。大华所具备专业胜任能力和投资者保护能力，其独立性和诚信状况等符合有关规定，具有为上市公司提供审计服务的经验与能力，能够为公司提供专业、优质的财务审计和内部控制审计服务。公司已分别于 2025 年 9 月 29 日、2025 年 10 月 15 日召开第十一届董事会第十五次会议和 2025 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》，具体内容详见公司在巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn> 披露的 2025-059、060、064 号公告。

公司未续聘前任审计机构中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“中兴财光华”），系根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）等相关规定，综合考虑公司实际经营需要和对审计服务的需求，经公司履行邀请招标选聘程序及综合评估后而作出的决定，公司就本次变更会计师事务所事项与大华所及中兴财光华进行了充分沟通，双方均已明确知悉本事项且对本次变更无异议。

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 2025 年第二次临时股东会审议，同意聘任大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 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

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 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（后更名为北京盈新置地有限公司）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	湖南省高级人民法院已作出二审生效判决。	湖南省高级人民法院二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。
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（后更名为西宁盈新置业有限公司）起诉至西宁市中级人民法院。	130,633.96	否	青海省高级人民法院作出二审生效判决，西宁盈新置业不服，向最高人民法院申请再审，最高人民法院已裁定驳回再审申请。	青海省高级人民法院二审判决：如西宁新华联童梦乐园不能偿还判决第一项确认的所有款项，且西宁新华联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，西宁盈新置业承担清偿责任。西宁盈新置业承担还款责任后有权向西宁新华联童梦乐园追偿。	执行中。公司在重整计划中已为该贷款预留了偿债资源，债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。	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、2025 年 10 月 14 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、063 号公告。
中国银行股份	50,990	否	青海省高	西宁市中级人民法院	执行中。公	2024 年 11	公司分别于

<p>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（后更名为西宁盈新置业有限公司）起诉至西宁市中级人民法院。</p>			<p>级人民法院对中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司（该案原二审被上诉人中国银行股份有限公司西宁市分行已申请将被上诉人变更为中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司）、西宁新华联房地产有限公司、西宁盈新置业贷款偿还纠纷案件已做出终审判决。</p>	<p>判决西宁盈新置业对西宁新华联房地产有限公司案涉贷款承担连带保证责任，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。青海省高级人民法院二审判决驳回上诉维持原判。</p>	<p>司子公司北京盈新置地有限公司在重整计划中已为该案贷款预留了偿债资源，债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。</p>	<p>月 30 日</p>	<p>2024 年 11 月 30 日、2025 年 3 月 28 日、2025 年 4 月 12 日、2026 年 3 月 20 日、2026 年 4 月 15 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、2026-008、011 号公告。</p>
<p>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。</p>	<p>58,567.33</p>	<p>否</p>	<p>青岛市中级人民法院已作出生效民事调解书。</p>	<p>各方达成调解，并取得青岛市中级人民法院作出的生效民事调解书。</p>	<p>公司重整计划已执行完毕，海立方舟作为债权人已向公司管理人申报了债权，公司已为该笔债务预留了偿债资源，债权人可按《重整计划》的约定从公司获得债务清偿。</p>	<p>2023 年 01 月 11 日</p>	<p>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。</p>
<p>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</p>	<p>48,490.79</p>	<p>否</p>	<p>海南省第一中级人民法院已作出生效民事调解书。</p>	<p>各方达成调解，并取得海南省第一中级人民法院作出的生效民事调解书。</p>	<p>未履行完毕。经签署相关债权转让协议，陵水黎族自治县农村信用合作联社及其他成员将该笔债权转让给海南联合资产，海南联合资产又将该笔债</p>	<p>2023 年 05 月 25 日</p>	<p>公司分别于 2023 年 5 月 25 日、2023 年 8 月 4 日、2023 年 9 月 11 日、2025 年 7 月 17 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、</p>

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（后更名为北京盈新置地有限公司）、海南新华联文化旅游发展有限公司（后更名为海南盈新文化旅游发展有限公司）起诉至海南省第一中级人民法院。					权转让给深圳市招平同盛四号投资合伙企业（有限合伙）。海南新华联与招平同盛签署了《债务偿还协议》，约定招平同盛受让该笔债权，期限不超过 36 个月。		2025-040 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	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
新华联控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	2.23	2.23	0.01%		否	银行转账	2.23		
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	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	0.46	0.46	0.00%		否	银行转账	0.46		
新华联酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	采购商品和接受劳务	采购商品	市场价	3.02	3.02	0.01%		否	银行转账	3.02		
华致酒行连锁管理股份有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	21.62	21.62	0.01%		否	银行转账	21.62		
新华联控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	132.93	132.93	0.08%		否	银行转账	132.93		
北京新华联产业投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	11.65	11.65	0.01%		否	银行转账	11.65		
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	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	2.92	2.92	0.00%		否	银行转账	2.92		
豪客酒行有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	0.06	0.06	0.00%		否	银行转账	0.06		
新华联酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	10.45	10.45	0.01%		否	银行转账	10.45		
新活力资本投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	11.11	11.11	0.01%		否	银行转账	11.11		
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	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	29.58	29.58	0.02%		否	银行转账	29.58		
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	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	3.86	3.86	0.00%		否	银行转账	3.86		

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	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	0.60	0.6	0.00%		否	银行转账	0.6		
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	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	0.04	0.04	0.00%		否	银行转账	0.04		
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	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	2.56	2.56	0.00%		否	银行转账	2.56		
新华联发展投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	4.79	4.79	0.00%		否	银行转账	4.79		
北京大为控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	12.37	12.37	0.01%		否	银行转账	12.37		
新华联黄金开发投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	10.01	10.01	0.01%		否	银行转账	10.01		
北京华致陈香电子商务有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	物业及其他服务	市场价	25.45	25.45	0.01%		否	银行转账	25.45		
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	出售商品和提供劳务	旅游服务	市场价	0.86	0.86	0.00%		否	银行转账	0.86		
北京大为控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	关联租赁	租赁藏品	市场价	16.08	16.08	0.07%		否	银行转账	16.08		
新华联控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人	关联租赁	租赁关联人办公楼	市场价	32.22	32.22	0.13%		否	银行转账	32.22		
合计	--	--				334.87	--	0	--	--	--	--	--
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）	不适用												
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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2017年04月27日	30,000	2017年11月16日	6,292.7	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	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
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2018年04月25日	100,000	2018年08月16日	8,295.12	连带责任保证			债务履行期限届满之日起两年	否	否
长沙铜官窑	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	否	否

风乐园文化旅游有限公司	日		日						届满之次日起两年			
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	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	
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2021年04月28日	50,000	2021年06月09日	28,148.2	连带责任保证				债务履行期限届满之日起三年	否	否	
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	2023年04月27日	14,500	2023年10月12日	6,691.01	连带责任保证				债务履行期限届满之日起三年	否	否	
海南盈新文化旅游发展有限公司	2025年04月27日	44,700	2025年07月17日	44,699.99	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)			44,700		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						44,699.99	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			495,200		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						156,415.51	
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		
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)			44,700		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						44,699.99	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			495,200		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						156,415.51	
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例												41.30%
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)												156,415.51
担保总额超过净资产 50% 部分的金额												0

(F)	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	156,415.51

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，将西宁新华联童梦乐园有限公司（以下简称“西宁童梦乐园”）、公司全资子公司西宁新华联置业有限公司（后更名为：西宁盈新置业有限公司，以下简称“西宁置业”）起诉至西宁市中级人民法院。经一审判决、上诉及二审判决，青海省高院作出二审判决：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，西宁置业承担清偿责任。西宁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，2025 年 10 月，最高人民法院做出裁定驳回西宁置业、西宁童梦乐园的再审申请。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，债权人可选择按照重整计划的约定向公司领受偿债资源。

2024 年 11 月，中国银行股份有限公司西宁市分行（后申请将被上诉人变更为中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司，以下简称“东方资产甘肃分公司”）因金融借款合同纠纷，将西宁新华联房地产有限公司、公司全资子公司西宁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，西宁市中级人民法院判决西宁置业对西宁新华联房地产有限公司案涉贷款承担连带保证责任，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。青海省高级人民法院二审判决驳回上诉维持原判。公司子公司北京盈新置地有限公司（更名前为“北京新华联置地有限公司”，以下简称“盈新置地”）已为该笔债务预留了偿债资源，东方资产甘肃分公司可按《重整计划》的约定从盈新置地获得债务清偿。

### 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、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。

## 十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、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一外贸信托一玄武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一外贸信托一玄武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。具体内容详见公司在巨潮资讯网<http://www.cninfo.com.cn>披露的2025-001号公告。

2、公司于2025年10月22日在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露了《关于筹划收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的提示性公告》(公告编号:2025-068)。公司与广东长兴信息管理咨询有限公司(以下简称“长兴咨询”,后更名为海南兴煜投资有限公司)、张治强签署了《股权收购意向协议》,拟以支付现金方式收购长兴咨询、张治强合计持有的广东长兴半导体科技有限公司(以下简称“长兴半导体”)81.8091%股权。

公司于2026年1月6日披露了《关于筹划收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的进展公告》(公告编号:2026-001),公司与长兴咨询、张治强签署了《股权收购意向协议之补充协议》,公司向长兴咨询支付排他性意向金人民币1,000万元。

公司分别于2026年1月27日和2026年2月12日召开第十一届董事会第十九次会议和2026年第一次临时股东会,审议并通过了《关于收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的议案》。公司与海南兴煜投资有限公司(以下简称“兴煜投资”)、夏少杰及长兴半导体签署《关于广东长兴半导体科技有限公司之股权转让协议》,拟以自有及自筹资金收购兴煜投资、夏少杰合计持有的长兴半导体60%股权,交易对价为人民币52,000万元。

公司于2026年4月15日披露了《关于收购广东长兴半导体科技有限公司控制权的进展公告》(公告编号:2026-010)。兴煜投资所持长兴半导体56.25%股权已完成交割过户,并已完成上述工商变更登记手续,取得了东莞市市场监督管理局出具的《登记通知书》。公司指定的股权受让主体、公司全资子公司北京盈新灵境文化科技有限公司持有长兴半导体56.25%股权,长兴半导体将纳入公司合并报表范围。

## 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、2025年8月12日,公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露了《关于控股子公司与专业投资机构共同投资的公告》(公告编号:2025-044),公司控股子公司新丝路控股集团有限公司(更名前为“新丝路文旅有限公司”,以下简称“新丝路控股”)作为有限合伙人与普通合伙人Jinluo Assets Management Limited(金洛资产管理有限公司,以下简称“金洛资产”)及其他有限合伙人共同签署《有限合伙协议》,新丝路控股与其他有限合伙人共同投资设立Jinluo Huixin Limited Partnership Fund(金洛汇新有限合伙基金,以下简称“合伙企业”),金洛资产为普通合伙人,合伙企业全体合伙人的认缴出资总额为港币10,000万元,新丝路控股以自有资金认缴出资港币5,000万元,占比50%。截至本报告期末,该合伙企业已完成深圳广和通无线股份有限公司(Fibocom Wireless Inc.)及上海宝济药业股份有限公司(Shanghai Bao Pharmaceuticals Co., Ltd.)两笔投资,合计投资金额1,128.30万港币。本次对外投资是在保证新丝路控股主营业务稳健发展的前提下,依托基金管理人的专业团队优势、项目资源优势和平台优势,有利于公司获取潜在的投资回报,为公司高质量发展可持续发展奠定基础,为公司及公司投资者创造合理的投资回报。

2、2025年9月30日,公司在巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)披露了《关于全资子公司与专业投资机构共同投资的公告》(公告编号:2025-061),公司全资子公司北京运河长基投资有限公司(以下简称“运河长基”)作为有限合伙人拟与普通合伙人北京有天私募基金管理有限公司及其他有限合伙人共同签署《杭州萧山国胜有天创业投资合伙企业(有限合伙)合伙协议》,运河长基与普通合伙人及其他有限合伙人共同投资设立杭州萧山国胜有天创业投资合伙企业

（有限合伙），合伙企业全体合伙人的认缴出资总额为人民币 20,000 万元，运河长基拟以自有资金认缴出资人民币 1,900 万元，占比 9.5%。公司已于 2025 年 9 月 29 日召开第十一届董事会第十五次会议，审议通过了《关于全资子公司与专业投资机构共同投资的议案》。截至本报告期末，该基金 2025 年对杭州思密得科技有限公司进行了股权投资，投资金额 4,000 万元，持股比例 15.3846%。本次对外投资依托基金管理人的专业团队优势、项目资源优势和平台优势，有利于公司获取潜在的投资回报，为公司高质量可持续发展奠定基础，为公司及公司投资者创造合理的投资回报。

## 第六节 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	1,726,788,300.00	29.41%				-526,722,075.00	-526,722,075.00	1,200,066,225.00	20.44%
1、国家持股									
2、国有法人持股	80,000,000.00	1.36%				-80,000,000.00	-80,000,000.00	0.00	0.00%
3、其他内资持股	1,646,788,300.00	28.05%				-446,722,075.00	-446,722,075.00	1,200,066,225.00	20.44%
其中：境内法人持股	1,646,700,000.00	28.04%				-446,700,000.00	-446,700,000.00	1,200,000,000.00	20.44%
境内自然人持股	88,300.00	0.00%				-22,075.00	-22,075.00	66,225.00	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	4,145,026,740.00	70.59%				526,722,075.00	526,722,075.00	4,671,748,815.00	79.56%
1、人民币普通股	4,145,026,740.00	70.59%				526,722,075.00	526,722,075.00	4,671,748,815.00	79.56%
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	5,871,815,040.00	100.00%				0.00	0.00	5,871,815,040.00	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

1、公司因实施《重整计划》，转增的部分有限售条件流通股 526,700,000 股于 2025 年 1 月 8 日解除限售并上市流通。具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的《关于部分限售股份上市流通的提示性公告》（公告编号：2025-001）。

2、因公司部分原董事、高管离任，减少锁定股份 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

报告期内，经深圳证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司审核通过，公司因实施《重整计划》转增的部分有限售条件流通股 526,700,000 股于 2025 年 1 月 8 日解除限售并上市流通。

股份变动的过户情况

适用 不适用

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
湖南天象盈新科技发展有限公司	553,703,703	0	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	553,703,704	0	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	92,592,593	0	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）	166,000,000	0	166,000,000	0	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 8 日
深圳市招平齐盛投资合伙企业（有限合伙）	114,000,000	0	114,000,000	0	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 8 日
中国对外经济贸易信托有限公司一外贸信托一玄武 3 号	100,000,000	0	100,000,000	0	重整投资人承诺锁定	2025 年 1 月 8 日

集合资金信托计划						
长沙湘江资产管理有限公司	80,000,000	0	80,000,000	0	重整投资人承诺锁定	2025年1月8日
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	66,700,000	0	66,700,000	0	重整投资人承诺锁定	2025年1月8日
杨云峰	88,300	0	22,075	66,225	原董高持股限售	按董高锁定股条件解锁
合计	1,726,788,300	0	526,722,075	1,200,066,225	--	--

## 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	167,959	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	195,910	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	24.02%	1,410,234,978	-370,020,317	0	1,410,234,978	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	0	1,200,000,000	0	质押	896,910,000
							冻结	300,000,000

新华联控股有限公司	境内非国有法人	3.72%	218,594,351	-203,223,883	0	218,594,351	质押	201,300,000
新华联控股有限公司破产企业财产处置专用账户	其他	2.50%	146,514,013	-222,892,486	0	146,514,013	不适用	0
新华联控股集团财务有限责任公司破产企业财产处置专用账户	其他	1.92%	112,943,101	112,943,101	0	112,943,101	不适用	0
湖南新华联建设工程有限公司	国有法人	1.70%	100,000,000	50,801,508	0	100,000,000	不适用	0
中国中信金融资产管理股份有限公司	国有法人	1.39%	81,796,009	76,800,370	0	81,796,009	不适用	0
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）	其他	1.22%	71,610,508	-94,389,492	0	71,610,508	不适用	0
中国信达资产管理股份有限公司	国有法人	1.21%	71,122,167	42,841,063	0	71,122,167	不适用	0
彼岸时代科技控股有限公司	境内非国有法人	0.92%	54,000,000	45,409,833	0	54,000,000	不适用	0
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；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	1,410,234,978						人民币普通股	1,410,234,978

产处置专用账户				
新华联控股有限公司		218,594,351	人民币普通股	218,594,351
新华联控股有限公司破产企业财产处置专用账户		146,514,013	人民币普通股	146,514,013
新华联控股集团财务有限责任公司破产企业财产处置专用账户		112,943,101	人民币普通股	112,943,101
湖南新华联建设工程有限公司		100,000,000	人民币普通股	100,000,000
中国中信金融资产管理股份有限公司		81,796,009	人民币普通股	81,796,009
深圳市招平同盛二号投资合伙企业（有限合伙）		71,610,508	人民币普通股	71,610,508
中国信达资产管理股份有限公司		71,122,167	人民币普通股	71,122,167
彼岸时代科技控股有限公司		54,000,000	人民币普通股	54,000,000
北京惠民安邦投资管理有限公司		52,795,377	人民币普通股	52,795,377
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	不适用。			
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）	不适用。			

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	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。			

外上市公司的股权情况	
------------	--

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 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

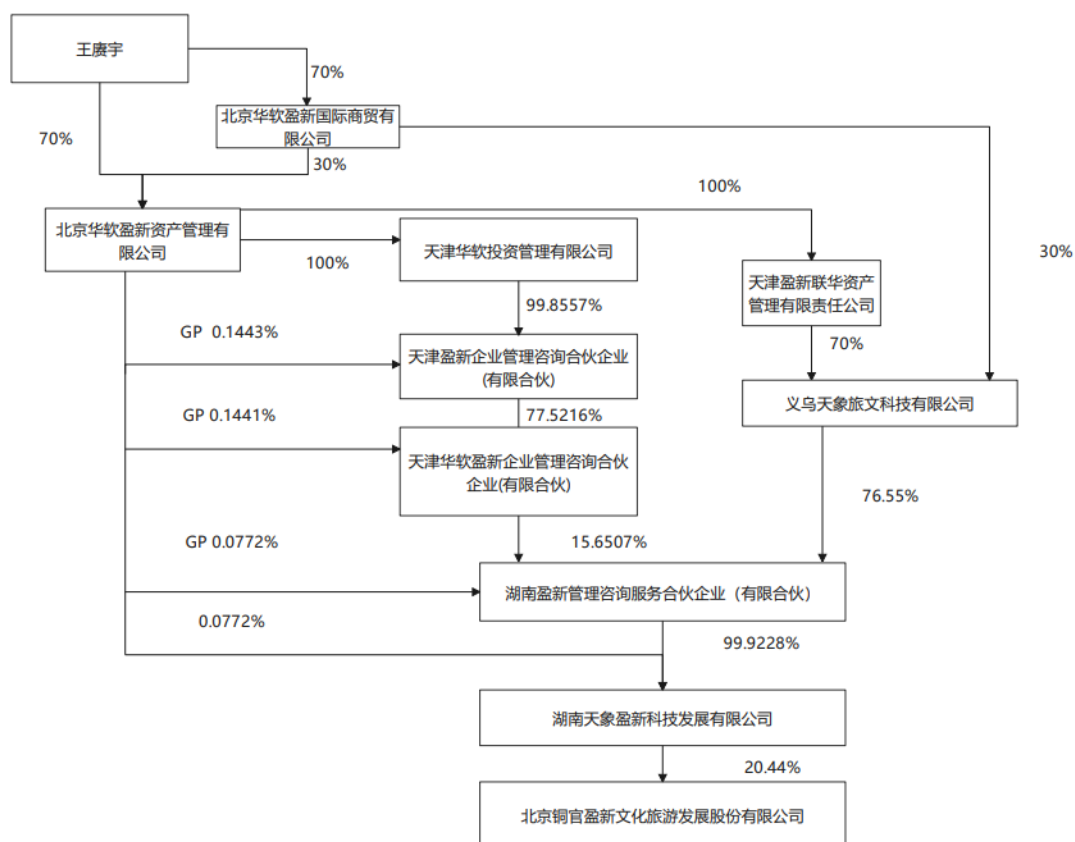
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王庚宇	本人	中国	否
主要职业及职务	北京华软盈新资产管理有限公司执行董事、法定代表人；湖南天象盈新科技发展有限公司董事长、法定代表人。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

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

### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

## 第八节 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	2026 年 04 月 27 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2026]0011011180 号
注册会计师姓名	张文荣、白光

审计报告正文

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司(以下简称盈新发展公司)财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了盈新发展公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于盈新发展公司，适用了对公众利益实体财务报表审计的独立性要求，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我们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

相关披露信息请参阅财务报表附注三、重要会计政策、会计估计（二十九）及五、合并财务报表主要项目注释 39。2025 年度盈新发展公司营业收入金额为 171,090.23 万元，其中商品房销售业务的营业收入为 68,646.87 万元，占营业收入的 40.12%。由于营业收入是盈新发展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

我们对于营业收入所实施的重要审计程序包括：

（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；对于旅游团费收入，我们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、结算单、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）、结算单、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) 存货可变现净值

### 1、事项描述

请参阅财务报表附注三、重要会计政策、会计估计（十三）及五、合并财务报表主要项目注释 6。

截至 2025 年 12 月 31 日，盈新发展公司存货账面余额为 507,787.90 万元，跌价准备为 87,541.47 万元，账面价值为 420,246.43 万元。

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

盈新发展公司管理层对其他信息负责。其他信息包括盈新发展公司 2025 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

盈新发展公司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，盈新发展公司管理层负责评估盈新发展公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算盈新发展公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督盈新发展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，就可能对盈新发展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告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盈新发展公司不能持续经营。

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

6、就盈新发展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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

我们还就已遵守《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》的相关规定向治理层提供声明，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。

大华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张文荣  
(项目合伙人)  
中国注册会计师：白 光

中国·北京

二〇二六年四月二十七日

## 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：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

2025 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	849,322,257.97	803,172,874.93
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	159,375,788.35	107,402,009.14
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	237,498,916.40	294,539,016.79
应收款项融资		
预付款项	354,511,056.99	283,691,287.71
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	222,886,618.30	341,263,018.10
其中：应收利息		
应收股利		146,234.98
买入返售金融资产		
存货	4,202,464,271.41	5,248,268,726.35
其中：数据资源		
合同资产	528,933.00	1,063,857.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	539,597,738.55	521,359,250.34
流动资产合计	6,566,185,580.97	7,600,760,040.86
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	32,070,617.43	3,110,252.02
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		

投资性房地产	7,713,223.98	0.00
固定资产	3,163,549,074.20	3,434,904,956.83
在建工程	497,738,645.97	557,786,107.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	59,071,768.88	
无形资产	360,631,925.24	384,884,953.71
其中：数据资源		
开发支出	287,592.71	
其中：数据资源		
商誉	89,168,015.16	103,631,488.58
长期待摊费用	21,773,130.84	26,729,885.64
递延所得税资产	21,599,384.90	95,477,127.03
其他非流动资产	2,670,105.03	150,000.00
非流动资产合计	4,256,273,484.34	4,606,674,771.03
资产总计	10,822,459,065.31	12,207,434,811.89
流动负债：		
短期借款	20,830,000.00	1,061,254.31
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	1,714,529,331.36	1,866,260,769.47
预收款项	1,344,471.12	991,365.00
合同负债	564,621,300.94	739,833,859.64
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	78,992,734.53	94,265,082.33
应交税费	510,029,870.71	520,450,823.37
其他应付款	664,264,897.44	434,631,672.46
其中：应付利息		
应付股利	313,225.62	120,520.74
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	822,304,283.94	815,132,897.55
其他流动负债	835,886,341.41	890,182,678.93
流动负债合计	5,212,803,231.45	5,362,810,403.06
非流动负债：		

保险合同准备金		
长期借款	1,105,967,962.22	1,175,163,359.49
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	51,727,411.17	
长期应付款	114,205.22	191,086.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	299,157,200.46	332,853,852.84
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,456,966,779.07	1,508,208,298.75
负债合计	6,669,770,010.52	6,871,018,701.81
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	6,704,223,116.82	6,630,945,685.67
减：库存股		
其他综合收益	89,559,707.25	89,583,558.40
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	-4,912,117,425.23	-3,739,023,505.59
归属于母公司所有者权益合计	3,787,286,721.23	4,887,127,060.87
少数股东权益	365,402,333.56	449,289,049.21
所有者权益合计	4,152,689,054.79	5,336,416,110.08
负债和所有者权益总计	10,822,459,065.31	12,207,434,811.89

法定代表人：王庚宇 主管会计工作负责人：王庚宇 会计机构负责人：刘华明

## 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	188,910,920.23	245,353,519.86
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	11,045.00	486,705.43
其他应收款	5,701,693,165.98	6,953,945,202.98
其中：应收利息		

应收股利		
存货	792,121.49	472,052.14
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	14,043,270.20	13,195,598.99
流动资产合计	5,905,450,522.90	7,213,453,079.40
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	3,699,546,990.00	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	630,100.06	558,460.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	16,971,797.41	
无形资产	4,546,787.60	5,058,629.84
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	969,944.41	
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,722,665,619.48	4,219,252,651.12
资产总计	9,628,116,142.38	11,432,705,730.52
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,693,978.61	
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	2,379,004.31	5,604,836.06
应交税费	211,605.10	285,655.95
其他应付款	533,512,193.08	2,070,482,502.72

其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	21,053,967.04	7,814,905.41
其他流动负债		
流动负债合计	558,850,748.14	2,084,187,900.14
非流动负债：		
长期借款	21,190,264.74	29,239,985.83
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	12,380,046.66	
长期应付款	114,205.22	191,086.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	33,684,516.62	29,431,072.25
负债合计	592,535,264.76	2,113,618,972.39
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	5,241,746,220.85	5,247,021,620.85
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	-2,408,598,599.58	-2,130,368,119.07
所有者权益合计	9,035,580,877.62	9,319,086,758.13
负债和所有者权益总计	9,628,116,142.38	11,432,705,730.52

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	1,710,902,297.04	3,043,206,014.08
其中：营业收入	1,710,902,297.04	3,043,206,014.08
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,028,479,200.34	2,970,400,094.14
其中：营业成本	1,543,808,377.76	2,270,424,609.42

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,278,876.70	150,853,226.37
销售费用	142,562,139.47	135,798,222.33
管理费用	239,832,159.49	271,639,396.19
研发费用		
财务费用	89,997,646.92	141,684,639.83
其中：利息费用	106,970,654.54	131,744,799.19
利息收入	10,017,229.39	8,851,603.19
加：其他收益	98,610,819.59	271,032,563.65
投资收益（损失以“-”号填列）	9,584,896.22	-102,312,887.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-291,579.15	952,024.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,021,495.54	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-133,638,851.67	-369,699,146.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-758,852,166.44	-283,387,593.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,122,606.05	436,914.44
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,096,728,104.01	-411,124,229.48
加：营业外收入	12,875,768.47	5,342,881.14
减：营业外支出	78,316,047.26	83,913,178.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,162,168,382.80	-489,694,526.53
减：所得税费用	84,392,365.33	179,719,844.83
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,246,560,748.13	-669,414,371.36
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,246,560,748.13	-669,414,371.36
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	-1,173,093,919.64	-533,142,258.96
2.少数股东损益	-73,466,828.49	-136,272,112.40
六、其他综合收益的税后净额	-3,064,374.58	13,025,148.96
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-23,851.15	7,136,479.12
（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	0.00	
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	0.00	
5.其他	0.00	
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-23,851.15	7,136,479.12
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	
5.现金流量套期储备	0.00	
6.外币财务报表折算差额	-23,851.15	7,136,479.12
7.其他	0.00	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-3,040,523.43	5,888,669.84
七、综合收益总额	-1,249,625,122.71	-656,389,222.40
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,173,117,770.79	-526,005,779.84
归属于少数股东的综合收益总额	-76,507,351.92	-130,383,442.56
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.20	-0.09
（二）稀释每股收益	-0.20	-0.09

法定代表人：王庚宇 主管会计工作负责人：王庚宇 会计机构负责人：刘华明

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	1,417,190.75	92,243.18
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	58,306.77	1,048.95
销售费用		
管理费用	40,468,134.48	39,689,715.75
研发费用		
财务费用	1,740,090.52	-486,758.05
其中：利息费用	1,932,747.20	2,109,776.31
利息收入	299,217.63	2,604,729.45

加：其他收益	85,788.43	26,131.86
投资收益（损失以“-”号填列）	-246,942,029.98	89,501,114.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9,167,287.94	-145,943.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	334,205.01	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-278,204,089.62	50,269,539.35
加：营业外收入	11,220.25	174.89
减：营业外支出	37,611.14	42,300.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-278,230,480.51	50,227,414.23
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-278,230,480.51	50,227,414.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-278,230,480.51	50,227,414.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		

六、综合收益总额	-278,230,480.51	50,227,414.23
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	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,801,365,782.97	2,101,070,712.35
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	51,223,205.77	555,707.72
收到其他与经营活动有关的现金	227,105,527.79	146,291,558.57
经营活动现金流入小计	2,079,694,516.53	2,247,917,978.64
购买商品、接受劳务支付的现金	1,074,111,346.61	1,428,939,609.67
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	364,152,311.23	428,188,193.13
支付的各项税费	123,525,636.12	128,661,524.31
支付其他与经营活动有关的现金	271,685,816.10	498,409,134.02
经营活动现金流出小计	1,833,475,110.06	2,484,198,461.13
经营活动产生的现金流量净额	246,219,406.47	-236,280,482.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	38,218,971.57	50,000.00
取得投资收益收到的现金	373,089.45	115,147.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	628,338.57	5,568.68
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	65,366,341.66	70,747,212.85
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	18,000,000.00
投资活动现金流入小计	104,586,741.25	88,917,929.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,923,782.43	3,607,862.27
投资支付的现金	89,587,712.28	0.00
质押贷款净增加额		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	97,511,494.71	3,607,862.27
投资活动产生的现金流量净额	7,075,246.54	85,310,066.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000.00	482,020,042.47
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	200,000.00	0.00
取得借款收到的现金	20,000,000.00	20,081,640.33
收到其他与筹资活动有关的现金	67,660,631.36	57,755,947.78
筹资活动现金流入小计	87,860,631.36	559,857,630.58
偿还债务支付的现金	130,064,057.13	174,856,406.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,520,503.02	94,809,659.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,537,475.05	37,834,495.43
支付其他与筹资活动有关的现金	3,341,628.01	0.00
筹资活动现金流出小计	202,926,188.16	269,666,066.68
筹资活动产生的现金流量净额	-115,065,556.80	290,191,563.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-22,192,337.56	-850,896.84
五、现金及现金等价物净增加额	116,036,758.65	138,370,251.56
加：期初现金及现金等价物余额	461,460,093.51	323,089,841.95
六、期末现金及现金等价物余额	577,496,852.16	461,460,093.51

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,040,000.00	
收到的税费返还	90,935.74	33,996.17
收到其他与经营活动有关的现金	147,272,504.76	126,862,325.61
经营活动现金流入小计	148,403,440.50	126,896,321.78
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	23,676,621.65	23,713,303.82
支付的各项税费	70,872.60	8,793,469.29
支付其他与经营活动有关的现金	120,031,721.42	503,979,598.16
经营活动现金流出小计	143,779,215.67	536,486,371.27
经营活动产生的现金流量净额	4,624,224.83	-409,590,049.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	9,939.85	
取得投资收益收到的现金	3,000,000.00	2,456,575.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	432,727.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,442,666.85	2,456,575.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,228,457.32	4,894.00
投资支付的现金	3,500,000.00	

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	4,728,457.32	4,894.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,285,790.47	2,451,681.00
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
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		412,472,200.80
偿还债务支付的现金	1,036,904.51	5,271,150.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,486,288.76	
筹资活动现金流出小计	3,523,193.27	5,271,150.74
筹资活动产生的现金流量净额	-3,523,193.27	407,201,050.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-184,758.91	62,681.57
加：期初现金及现金等价物余额	190,413.72	127,732.15
六、期末现金及现金等价物余额	5,654.81	190,413.72

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				6,630,945,685.67	0.00	89,583,558.40		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
加：会计政策变更													0.00		
前期差错更正													0.00		
其他													0.00		
二、本年期初余额	1,658,877,225.00	0.00	0.00	0.00	6,630,945,685.67		89,583,558.40	0.00	246,744,097.39		-3,739,023,505.59		4,887,127,060.87	449,289,049.21	5,336,416,110.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					73,277,431.15		-23,851.15				-1,173,093,919.64		-1,099,840,339.64	-83,886,715.65	-1,183,727,055.29
（一）综合收益总额							-23,851.15				-1,173,093,919.64		-1,173,117,770.79	-76,507,351.92	-1,249,625,122.71
（二）所有者投入					73,277,431.15								73,277,431.15	-863,533.75	72,413,897.40



积转增资本（或股本）																	
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													0.00				
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00				
6. 其他													0.00				
（五）专项储备													0.00				
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	1,658,877,225.00				6,704,223,116.82		89,559,707.25		246,744,097.39				-4,912,117,425.23		3,787,286,721.23	365,402,333.56	4,152,689,054.79

上期金额

单位：元

项目	2024 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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本	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	
1. 所有者	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	

投入的普通股																
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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				5,247,021,620.85				330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85				330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-5,275,400.00					-278,230,480.51		-283,505,880.51
（一）综合收益总额										-278,230,480.51		-278,230,480.51
（二）所有者投入和减少资本					-5,275,400.00							-5,275,400.00
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额					724,600.00							724,600.00
4. 其他					-6,000,000.00							-6,000,000.00
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												

2. 对所有者（或 股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益 内部结转												
1. 资本公积转增 资本（或股本）												
2. 盈余公积转增 资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补 亏损												
4. 设定受益计划 变动额结转留存收 益												
5. 其他综合收益 结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	5,871,815,040.00				5,241,746,220.85				330,618,216.35	-2,408,598,599.58		9,035,580,877.62

上期金额

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				330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	5,871,815,040.00				5,281,278,130.91				330,618,216.35	-2,180,595,533.30		9,303,115,853.96
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					-34,256,510.06					50,227,414.23		15,970,904.17
（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					-34,256,510.06							-34,256,510.06
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他					-34,256,510.06							-34,256,510.06
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85				330,618,216.35	-2,130,368,119.07		9,319,086,758.13

### 三、公司基本情况

北京铜官盈新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”。2025 年 6 月 23 日，公司名称由“新华联文化旅游发展股份有限公司”变更为“北京铜官盈新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 2025 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 1,200,066,225 股，占公司股份总数的 20.44%，无限售条件的流通股股份为 4,671,748,815 股，占公司股份总数的 79.56%。

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 2026 年 4 月 27 日第十一届董事会第二十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
北京盈新置地有限公司	盈新置地
盈新发展国际置地有限公司	国际置地
盈新发展国际置地（马来西亚）有限公司	马来西亚置地
北京铜官盈新旅游管理有限公司	旅游管理
北京铜官盈新商业管理有限公司	商业管理
上海盈新商业管理有限公司	上海商管
北京铜官盈新酒店管理有限公司	酒店管理
长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司	长沙铜官窑
湖南盈新房地产开发有限公司	湖南盈新
西宁盈新置业有限公司	西宁置业
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
海南盈新文化旅游发展有限公司	海南盈新
新丝路控股集团有限公司	新丝路控股
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
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	上海置业

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的规定，编制财务报表。

### 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。

### 3、记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。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以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 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 万元
重要的核销应收款项	单项核销金额占应收款项核销总额的 5%以上且金额 $\geq$ 500 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) 同一控制下的企业合并

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) 非同一控制下的企业合并

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。

##### (3) 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

#### 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) 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

##### (3) 合并财务报表的编制方法

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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### （1）合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### （2）共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

## 9、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。

## 10、外币业务和外币报表折算

### （1）外币业务

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）外币财务报表的折算

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

## 11、金融工具

### （1）金融资产和金融负债的分类

公司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。

公司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）金融资产及金融负债的抵销

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。

## 12、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注 11、（8）金融工具减值。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
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——关联方组合		
其他应收款——其他组合		

### （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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
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	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—5 年	100.00
5 年以上	100.00

## 13、合同资产

本公司已向客户转让商品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的，确认为合同资产。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。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注 11、（8）金融工具减值。

## 14、存货

### 1、存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

#### (1) 存货类别

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) 存货发出计价方法

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) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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。

#### (5) 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。

#### (6) 质量保证金核算方法

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。

### 2、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。

## 15、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。

## 16、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。

## 17、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 年	3%	2.77%-9.70%
运输工具	年限平均法	6 年	3%	16.17%
办公设备	年限平均法	4-5 年	3%	19.40%-24.25%
机器设备	年限平均法	4-10 年	3%	9.70%-24.25%
电子设备	年限平均法	4-5 年	3%	19.40%-24.25%
其他	年限平均法	4-5 年	3%	19.40%-24.25%

## 18、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。

## 19、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：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③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。

## 20、使用权资产

本公司对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) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

## 21、无形资产

### (1) 无形资产的初始计量

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

#### ① 无形资产的初始计量

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) 无形资产的后续计量

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。

使用寿命有限的无形资产预计寿命如下：

项目	摊销年限
办公软件	2-10 年
土地使用权	按土地使用权剩余年限
商标权	使用寿命不确定
其他经营权	10 年
	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) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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：

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性。

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 22、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。

## 23、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。

## 24、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## 25、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。

## 26、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

### (2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

## 27、租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

## 28、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。

## 29、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

##### a. 门票收入

本公司的门票收入在游客入园后确认。

##### b. 酒店收入

本公司在提供相关酒店服务时确认酒店收入。

##### c. 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：

a. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；b. 房地产开发产品已竣工并验收合格；c. 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。

## 30、合同成本

### （1）合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

② 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

③ 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

### （2）合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

### （3）合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

### （4）合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 31、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会计处理方法

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。

## 32、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事项。

## 33、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 使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

a. 租赁负债的初始计量金额。

b. 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。

c. 承租人发生的初始直接费用。

d. 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。

## 34、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。

## 35、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。

## 36、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 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。

## (2) 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）。

## (3) 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。

## 37、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

## 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税额后的余额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	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
教育附加费	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	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、酒店管理、湖南海外旅游下属子公司	20.00%
中海文旅	15.00%
新丝路控股、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%、25.00%
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、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、湖南盈新下属子公司享受上述税收优惠。

(2) 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 2025 年企业所得税税率为 15%。

(3) 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。公司下属西宁市新华联高级中学有限公司、西宁市盈新初级实验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	3,374,212.65	1,782,896.44
银行存款	575,283,887.99	460,326,202.13
其他货币资金	270,664,157.33	341,063,776.36
合计	849,322,257.97	803,172,874.93
其中：存放在境外的款项总额	353,819,031.40	251,186,734.24

其他说明：

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	34,614,945.37	40,288,452.45
房款预售监管户	33,575,157.88	41,659,084.07
管理人账户	188,756,792.91	245,195,267.96
保交楼专户	301,070.23	6,755,130.50
旅游质保金等	7,142,636.64	6,810,852.19
其他货币资金冻结资金等	6,574,624.53	354,989.19

项目	期末余额	期初余额
银行存款冻结资金	860,178.25	649,005.06
合计	271,825,405.81	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
其中：		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	159,375,788.35	107,402,009.14
其中：		
银行理财		200,000.00
信托受益权	105,999,562.93	107,202,009.14
其他	53,376,225.42	
合计	159,375,788.35	107,402,009.14

## 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）	185,367,485.09	257,501,429.76
1 至 2 年	98,647,085.60	37,894,095.87
2 至 3 年	28,456,047.32	18,122,279.97
3 年以上	64,179,657.16	59,837,196.78
3 至 4 年	14,176,271.44	13,504,782.91
4 至 5 年	10,245,048.96	15,758,581.97
5 年以上	39,758,336.76	30,573,831.90
合计	376,650,275.17	373,355,002.38

### (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	68,773,065.73	18.26%	68,773,065.73	100.00%	0.00	24,512,731.45	6.57%	18,147,324.22	74.03%	6,365,407.23
其中：										
单项计提	68,773,065.73	18.26%	68,773,065.73	100.00%	0.00	24,512,731.45	6.57%	18,147,324.22	74.03%	6,365,407.23
按组合计提	307,877,209.44	81.74%	70,378,293.04	22.86%	237,498,916.40	348,842,270.93	93.43%	60,668,661.37	17.39%	288,173,609.56

坏账准备的 应收账款										
其中：										
组合计提	307,877,209.44	81.74%	70,378,293.04	22.86%	237,498,916.40	348,842,270.93	93.43%	60,668,661.37	17.39%	288,173,609.56
合计	376,650,275.17	100.00%	139,151,358.77	36.94%	237,498,916.40	373,355,002.38	100.00 %	78,815,985.59	21.11%	294,539,016.79

按单项计提坏账准备：68,773,065.73

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
西宁新华联童梦乐园有限公司	406,202.10	223,411.16	19,555,818.24	19,555,818.24	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,343,732.19	8,717,074.24	14,208,732.19	14,208,732.19	100.00%	预计无法收回
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
黄山市金龙房地产开发有限公司	705,877.98	451,761.91	6,089,638.62	6,089,638.62	100.00%	预计无法收回
上海新华联房地产开发有限公司			4,692,760.24	4,692,760.24	100.00%	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	4,370,806.47	4,370,806.47	100.00%	预计无法收回
银川新华联房地产开发有限公司			2,187,259.67	2,187,259.67	100.00%	预计无法收回
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司			1,997,845.18	1,997,845.18	100.00%	预计无法收回
天津新华联恒业房地产开发有限公司			1,924,205.89	1,924,205.89	100.00%	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	1,885,539.65	1,885,539.65	100.00%	预计无法收回
北京新崇基置业有限公司			1,203,179.91	1,203,179.91	100.00%	预计无法收回
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司			1,163,260.15	1,163,260.15	100.00%	预计无法收回
营口丫乐村置业有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00%	预计无法收回
北京易得丰餐饮服务有限公司			906,942.13	906,942.13	100.00%	预计无法收回
龚艳	630,360.54	630,360.54	630,360.54	630,360.54	100.00%	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	152,666.00	152,666.00	100.00%	预计无法收回

新华联控股集团财务有限责任公司			133,605.40	133,605.40	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	102,000.00	72,165.00	102,000.00	102,000.00	100.00%	预计无法收回
株洲新华联房地产开发有限公司			90,694.74	90,694.74	100.00%	预计无法收回
上海新华联置业有限公司	82,306.42	50,453.84	82,306.42	82,306.42	100.00%	预计无法收回
彭劫	33,568.48	33,568.48	71,335.37	71,335.37	100.00%	预计无法收回
草市商户营业结算款			43,033.97	43,033.97	100.00%	预计无法收回
北京川发投资管理有限公司	36,511.60	36,511.60	36,511.60	36,511.60	100.00%	预计无法收回
唐山新华联置地有限公司			19,551.35	19,551.35	100.00%	预计无法收回
乐享旅行吧	12,512.00	12,512.00	12,512.00	12,512.00	100.00%	预计无法收回
天津新华联房地产开发有限公司	338,943.20	300,812.09				
合计	24,512,731.45	18,147,324.22	68,773,065.73	68,773,065.73		

按组合计提坏账准备：70,378,293.04

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	138,647,534.10	5,570,282.91	4.02%
1—2 年	78,108,885.06	19,527,481.56	25.00%
2—3 年	21,615,385.31	10,807,692.66	50.00%
3—4 年	13,307,512.87	9,980,634.66	75.00%
4—5 年	8,930,733.48	8,930,733.48	100.00%
5 年以上	15,561,467.77	15,561,467.77	100.00%
合计	276,171,518.59	70,378,293.04	

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	46,947.20		
合计	46,947.20		

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他组合	31,658,743.65	0.00	0.00%
合计	31,658,743.65		

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	18,147,324.22	51,061,553.60	300,812.09	135,000.00	0.00	68,773,065.73
按组合计提	60,668,661.37	15,342,950.61	0.00	5,698,343.74	65,024.80	70,378,293.04
合计	78,815,985.59	66,404,504.21	300,812.09	5,833,343.74	65,024.80	139,151,358.77

**(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	33,029,199.41		33,029,199.41	8.73%	4,277,368.50
湖南快乐阳光互动娱乐传媒有限公司	22,789,582.93		22,789,582.93	6.02%	3,042,831.98
西宁新华联童梦乐园有限公司	19,555,818.24		19,555,818.24	5.17%	19,555,818.24
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	14,208,732.19		14,208,732.19	3.75%	14,208,732.19
镇江大白鲸海洋世界有限公司	6,212,500.00		6,212,500.00	1.64%	6,212,500.00
合计	95,795,832.77		95,795,832.77	25.31%	47,297,250.91

**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	1,817,882.00	1,288,949.00	528,933.00	1,978,790.00	914,932.50	1,063,857.50
合计	1,817,882.00	1,288,949.00	528,933.00	1,978,790.00	914,932.50	1,063,857.50

**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
其他应收款	222,886,618.30	341,116,783.12

合计	222,886,618.30	341,263,018.10
----	----------------	----------------

## (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
押金保证金	19,316,565.60	18,898,767.59
关联方	20,970,984.46	19,954,653.80
应收暂付款	60,072,915.79	67,945,557.34
股权款	0.00	75,690,509.72
往来款及其他	262,574,863.73	232,913,122.37
合计	362,935,329.58	415,402,610.82

## 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）	49,988,948.85	123,157,719.69
1 至 2 年	32,680,502.04	141,409,788.71
2 至 3 年	130,313,115.96	8,289,557.43
3 年以上	149,952,762.73	142,545,544.99
3 至 4 年	7,789,038.97	62,971,178.02
4 至 5 年	62,589,356.79	27,162,437.30
5 年以上	79,574,366.97	52,411,929.67
合计	362,935,329.58	415,402,610.82

## 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	127,418,933.18	35.11%	127,418,933.18	100.00%	0.00	196,486,313.17	47.30%	73,659,994.10	37.49%	122,826,319.07
其中：										
按单项计提	127,418,933.18	35.11%	127,418,933.18	100.00%	0.00	196,486,313.17	47.30%	73,659,994.10	37.49%	122,826,319.07
按组合计提坏账准备	235,516,396.40	64.89%	12,629,778.10	5.36%	222,886,618.30	218,916,297.65	52.70%	625,833.60	0.29%	218,290,464.05
其中：										

按组合计提	235,516,396.40	64.89%	12,629,778.10	5.36%	222,886,618.30	218,916,297.65	52.70%	625,833.60	0.29%	218,290,464.05
合计	362,935,329.58	100.00%	140,048,711.28	38.59%	222,886,618.30	415,402,610.82	100.00%	74,285,827.70	17.88%	341,116,783.12

按单项计提坏账准备：127,418,933.18

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	26,309,613.18	15,891,006.36	26,391,594.54	26,391,594.54	100.00%	预计无法收回
醴陵新华联房地产开发有限公司			30,009,545.41	30,009,545.41	100.00%	预计无法收回
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司			23,000,000.00	23,000,000.00	100.00%	预计无法收回
自然人 YU	23,690,509.72	866,751.24				
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00				
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	8,776,685.05	100.00%	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	6,900,503.72	100.00%	预计无法收回
上海新华联置业有限公司	6,008,725.58	4,047,198.31	6,008,725.58	6,008,725.58	100.00%	预计无法收回
天津新华联恒业房地产开发有限公司	4,560,388.45	4,047,344.75	4,560,388.45	4,560,388.45	100.00%	预计无法收回
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	4,533,480.48	2,615,818.24	4,533,480.48	4,533,480.48	100.00%	预计无法收回
北京新崇基置业有限公司	3,080,151.11	2,132,073.10	3,080,151.11	3,080,151.11	100.00%	预计无法收回
上海新华联房地产开发有限公司	2,969,698.61	1,740,243.39	2,969,698.61	2,969,698.61	100.00%	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	2,444,236.11	100.00%	预计无法收回
KNIGHT FRANK GROUP(莱坊集团)	1,920,139.20	1,920,139.20	1,920,139.21	1,920,139.21	100.00%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	1,887,036.20	1,887,036.20	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	1,092,033.88	100.00%	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	155,592.00	155,592.00	100.00%	预计无法收回

司						
北京正联商贸 有限公司	565,869.91	395,260.13	565,869.91	565,869.91	100.00%	预计无法收回
北京新华联宏 石商业地产有 限公司	361,159.20	198,637.56	361,159.20	361,159.20	100.00%	预计无法收回
株洲新华联房 地产开发有限 公司	298,850.00	199,332.95	298,850.00	298,850.00	100.00%	预计无法收回
太仓新华联房 地产开发有限 公司	273,797.37	185,087.02	273,797.36	273,797.36	100.00%	预计无法收回
CBRE Limited (世邦魏理 仕)	225,117.65	225,117.65	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	202,500.00	202,500.00	100.00%	预计无法收回
广州市瑞泽贸 易有限公司	183,000.00	183,000.00	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	93,207.31	51,264.02	93,207.31	93,207.31	100.00%	预计无法收回
湖南省柠檬国 际旅行社有限 公司			115,367.50	115,367.50	100.00%	预计无法收回
刘韧			58,000.00	58,000.00	100.00%	预计无法收回
周士杰			2,000.00	2,000.00	100.00%	预计无法收回
其他	60,801.41	60,801.41				
合计	196,486,313.17	73,659,994.10	127,418,933.18	127,418,933.18		

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	20,970,984.46	0.00	0.00%
合计	20,970,984.46	0.00	

按组合计提坏账准备：12,629,778.10

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	8,452,802.24	257,978.71	3.05%
1—2 年	3,590,419.50	891,487.40	24.83%
2—3 年	1,399,491.87	688,843.19	49.22%
3—4 年	3,491,197.00	2,618,397.76	75.00%
4—5 年	4,073,453.58	4,073,453.58	100.00%
5 年以上	4,099,617.46	4,099,617.46	100.00%
合计	25,106,981.65	12,629,778.10	

确定该组合依据的说明：

账龄

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他	189,438,430.29	0.00	0.00%
合计	189,438,430.29		

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	167,561.57	41,685.79	74,076,580.34	74,285,827.70
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
——转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	12,449,589.03	0.00	75,785,570.52	88,235,159.55
本期转回	0.00	0.00	20,700,000.00	20,700,000.00
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	29,058.29	0.00	1,743,217.68	1,772,275.97
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年 12 月 31 日余额	12,588,092.31	41,685.79	127,418,933.18	140,048,711.28

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	73,659,994.10	76,202,156.76	20,700,000.00	1,743,217.68	0.00	127,418,933.18
组合计提	625,833.60	12,033,002.79	0.00	29,058.29	0.00	12,629,778.10
合计	74,285,827.70	88,235,159.55	20,700,000.00	1,772,275.97	0.00	140,048,711.28

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
海南国际奥林匹克股	20,000,000.00	诉讼收回	银行存款	

份有限公司				
合计	20,000,000.00			

## 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	往来款	77,936,510.69	5年以上	21.47%	155,592.00
醴陵新华联房地产开发有限公司	往来款	30,009,545.41	2-3年	8.27%	30,009,545.41
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	往来款	26,391,594.54	1年以内及以上	7.27%	26,391,594.54
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	往来款	23,000,000.00	2-3年	6.34%	23,000,000.00
闽中古城文化旅游发展有限公司	往来款	20,968,584.46	1年以内及以上	5.78%	
合计		178,306,235.10		49.13%	79,556,731.95

## 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	124,067,688.09	35.00%	59,915,463.96	21.12%
1至2年	15,463,383.24	4.36%	21,597,269.46	7.61%
2至3年	20,489,859.01	5.78%	3,042,094.84	1.07%
3年以上	194,490,126.65	54.86%	199,136,459.45	70.20%
合计	354,511,056.99		283,691,287.71	

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：元

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,079,739.00	3年以上	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
合计	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	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
长沙市望城区财政局汇缴专户	117,082,499.00	33.03	1年以内以及3年以上	预付土地款, 拆迁未完成, 土地未交付
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	2.71	3年以上	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	15.08	3年以上	预付土地款, 拆迁未完成, 土地未交付
Shouguang Vegetable Industry Holding Group Netherlands B.V.	49,904,480.00	14.08	1年以内	未达到结算条件
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	8.84	3年以上	预付土地款
合计	261,423,153.00	73.74		

## 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	2,811,564,564.43	588,425,982.95	2,223,138,581.48	3,522,162,373.51	313,430,659.20	3,208,731,714.31
开发产品	1,930,134,927.94	253,150,375.18	1,676,984,552.76	1,963,726,588.72	24,266,023.78	1,939,460,564.94
出租开发产品	243,781,099.96	24,169,805.85	219,611,294.11	39,159,049.38	0.00	39,159,049.38
低值易耗品	10,141,978.49	0.00	10,141,978.49	11,519,091.98	0.00	11,519,091.98
原材料	1,469,238.26	0.00	1,469,238.26	1,674,954.70	0.00	1,674,954.70
库存商品	40,138,231.78	9,668,564.39	30,469,667.39	29,897,574.79	0.00	29,897,574.79
工程施工	40,648,958.92	0.00	40,648,958.92	17,825,776.25	0.00	17,825,776.25
合计	5,077,878,999.78	875,414,728.37	4,202,464,271.41	5,585,965,409.33	337,696,682.98	5,248,268,726.35

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	2027年12月	1,834,541,300.00	930,457,837.96				939,031,561.08			
长沙铜官窑国风乐园	2014年09月	2026年12月	3,884,195,800.00	772,867,742.79				408,894,505.50			
盈新发展南洋国际度假中心	2015年08月	2028年06月	1,800,000,000.00	180,034,230.08				185,306,401.18			

韩国新华联济州岛锦绣山庄国际度假区	2016年12月		1,141,665,326.00	593,296,906.68				593,296,906.68			
海南香水湾嶺海	2015年12月	2027年12月	2,600,000,000.00	947,929,953.06				588,909,389.99			
株洲长基置业			0.00	97,575,702.94				96,125,800.00			
合计	--	--	11,260,402,426.00	3,522,162,373.51	0.00	0.00	0.00	2,811,564,564.43	0.00		--

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	484,033,216.97	-1,881,553.53	150,528,241.94	331,623,421.50		
长沙铜官窑国风乐园	2025年12月	567,704,885.85	370,231,097.98	302,475,793.83	635,460,190.00		
新华联国际旅游城	2024年10月	349,731,338.43	0.00	15,967,423.58	333,763,914.85		
盈新发展南洋国际度假中心	2019年05月	334,382,907.05	0.00	138,001,701.62	196,381,205.43		
新华联国际温泉公馆	2019年04月	7,123,004.36	0.00	0.00	7,123,004.36		
海南香水湾嶺海	2025年12月	220,751,236.06	476,558,890.98	271,526,935.24	425,783,191.80		
合计	--	1,963,726,588.72	844,908,435.43	878,500,096.21	1,930,134,927.94		

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	33,315,774.52	10,802,034.01	1,320,016.85	42,797,791.68
新华联国际旅游城出租商铺	5,843,274.86	1,136,775.38	99,908.90	6,880,141.34
海南香水湾嶺海出租商铺	0.00	27,604,387.98	442,572.52	27,161,815.46
长沙铜官窑国风乐园商铺出租	0.00	168,946,653.00	2,005,301.52	166,941,351.48
合计	39,159,049.38	208,489,850.37	3,867,799.79	243,781,099.96

## (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	313,430,659.20	274,981,845.38	13,478.37		0.00	588,425,982.95	
开发产品	24,266,023.78	263,277,817.86	0.00	34,393,466.46		253,150,375.18	
出租开发产品	0.00	24,169,805.85	0.00	0.00	0.00	24,169,805.85	
库存商品	0.00	9,668,564.39	0.00	0.00	0.00	9,668,564.39	
合计	337,696,682.98	572,098,033.48	13,478.37	34,393,466.46	0.00	875,414,728.37	

### (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 712,725,424.57 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
海南香水湾滨海	1,170,164,182.93	1,023,853,498.28	借款抵押
长沙铜官窑国风乐园	640,729,503.81	343,662,904.70	借款抵押
湖南新华联梦想城	250,108,186.91		借款抵押
新华联国际旅游城	290,866,219.17	290,866,219.17	借款抵押
株洲长基置业	97,575,702.94	96,125,800.00	借款抵押
合计	2,449,443,795.76	1,754,508,422.15	

## 8、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	5,621,767.96	8,120,041.81
预缴税费	494,257,940.63	496,500,478.57
待领偿债资源	16,685,444.96	16,685,444.96
待摊费用	0.00	53,285.00
其他	23,032,585.00	0.00
合计	539,597,738.55	521,359,250.34

## 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	655,357.69								1,934.04			653,423.65	0.00

柠檬国际旅行社有限公司												
湖南省中揽国际旅行社有限公司	2,227,165.04			145,588.40			627,165.04			1,745,588.40	0.00	
湖南海外旅游益阳有限公司	227,729.29			13,020.47			78,956.36			161,793.40	0.00	
湖南达客国际旅行社有限公司	0.00		250,000.00	16,341.44						266,341.44	0.00	
湖南美丽人生贸易有限公司	0.00			20,000.00			10,000.00			10,000.00	0.00	
上海新华联置业有限公司	0.00	69,023,673.19								0.00	69,023,673.19	
长沙盈新灵境旅游文化投资合伙企业(有限合伙)	0.00		3,000,000.00	-150,564.06						2,849,435.94	0.00	
北京嘉厚盈新悠悦生活壹号文化合伙企业(有限合伙)	0.00		1,600,000.00							1,600,000.00	0.00	
北京嘉厚盈新商业管理有限公司	0.00		120,000.00	-292.57						119,707.43	0.00	
海口金顿睿航投资合伙企业(有限合伙)	0.00		25,000,000.00	-335,672.83						24,664,327.17	0.00	
小计	3,110,252.02	69,023,673.19	29,970,000.00	0.00	-291,579.15	0.00	0.00	718,055.44	0.00	0.00	32,070,617.43	69,023,673.19
合计	3,110,252.02	69,023,673.19	29,970,000.00	0.00	-291,579.15	0.00	0.00	718,055.44	0.00	0.00	32,070,617.43	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、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额				
二、本期变动	7,713,223.98			7,713,223.98
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动	509,930.99			509,930.99
加：其他原因增加	7,210,011.99			7,210,011.99
外币报表折算差额	-6,719.00			-6,719.00
三、期末余额	7,713,223.98			7,713,223.98

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
Properties in Jeju-do	韩国		231.74 平方米	1,486,500.98		7,713,223.98	7.07%	
合计				1,486,500.98		7,713,223.98	7.07%	

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,163,549,074.20	3,434,904,956.83
固定资产清理		
合计	3,163,549,074.20	3,434,904,956.83

## (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	4,141,770,198.31	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
2.本期增加金额	15,037.00	744,136.11	1,906,118.30	237,070.69	6,632,241.66	192,734.10	9,727,337.86
(1) 购置	15,037.00	155,666.23	1,756,458.09	13,803.31	2,041,800.51	192,734.10	4,175,499.24
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
其他	0.00	588,469.88	149,660.21	223,267.38	4,590,441.15	0.00	5,551,838.62
3.本期减少金额	40,585,940.58	1,828,157.53	5,995,940.57	668,226.78	10,072,733.42	475,467.80	59,626,466.68
(1) 处置或报废	107,995.57	1,470,538.30	4,921,243.84	652,226.55	9,754,627.09	32,420.81	16,939,052.16
其他	40,477,945.01	357,619.23	1,074,696.73	16,000.23	318,106.33	443,046.99	42,687,414.52
4.期末余额	4,101,199,294.73	348,597,409.67	19,040,223.81	3,727,147.77	136,118,603.18	14,095,549.62	4,622,778,228.78
二、累计折旧							
1.期初余额	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
2.本期增加金额	116,915,931.18	23,391,355.15	1,324,957.79	986,240.48	10,994,846.42	419,546.75	154,032,877.77
(1) 计提	116,915,931.18	22,829,791.47	1,172,699.08	71,407.83	10,017,953.90	419,546.75	151,427,330.21
其他	0.00	561,563.68	152,258.71	914,832.65	976,892.52	0.00	2,605,547.56
3.本期减少金额	955,578.85	1,622,153.80	5,612,278.36	703,001.20	9,406,704.40	542,068.80	18,841,785.41
(1) 处置或报废	89,382.94	939,086.28	4,644,035.74	620,515.64	9,184,356.36	31,448.18	15,508,825.14
其他	866,195.91	683,067.52	968,242.62	82,485.56	222,348.04	510,620.62	3,332,960.27
4.期末余额	959,243,043.30	259,310,006.89	15,575,406.23	3,435,922.36	115,066,204.13	12,642,703.77	1,365,273,286.68
三、减值准备							
1.期初余额	7,541,505.50		123,197.49	117.52	25,385.94		7,690,206.45

2.本期增加金额	73,332,161.17	12,672,474.55	0.00	0.00	261,025.73	0.00	86,265,661.45
(1) 计提	73,332,161.17	12,672,474.55	0.00	0.00	261,025.73	0.00	86,265,661.45
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额	80,873,666.67	12,672,474.55	123,197.49	117.52	286,411.67	0.00	93,955,867.90
四、账面价值							
1.期末账面价值	3,061,082,584.76	76,614,928.23	3,341,620.09	291,107.89	20,765,987.38	1,452,845.85	3,163,549,074.20
2.期初账面价值	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) 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
房屋及建筑物	1,650,236,911.01	抵押
合计	1,650,236,911.01	

## (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
铜官窑国风乐园房屋建筑物	703,073,226.56	632,256,140.00	70,817,086.56	全新房屋建筑物的市场价格×资产状况调整系数×市场交易调整系数	状况调整系数和市场交易调整系数	依据比较法、市场需求、处置难易程度综合分析确定
铜官窑国风乐园机器设备及办公设备	58,046,370.28	45,112,870.00	12,933,500.28	全新设备市场价格（不含税）×变现系数	变现系数	依据比较法、使用年限和现场勘察情况综合分析确定
合计	761,119,596.84	677,369,010.00	83,750,586.84			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

其他说明：

公司子公司长沙铜官窑国风乐园依据北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字(2026)第 1017 号资产评估报告计提本期固定资产减值。

## 12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	497,738,645.97	557,786,107.22
合计	497,738,645.97	557,786,107.22

### (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	261,059,140.97	0.00	261,059,140.97	241,916,658.97	0.00	241,916,658.97
香水湾四星级酒店	320,330,486.59	84,739,486.59	235,591,000.00	313,869,448.25	0.00	313,869,448.25
其他工程	3,610,000.00	2,521,495.00	1,088,505.00	3,610,000.00	1,610,000.00	2,000,000.00
合计	584,999,627.56	87,260,981.59	497,738,645.97	559,396,107.22	1,610,000.00	557,786,107.22

### (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	19,142,482.00	0.00	0.00	261,059,140.97	52.21%	52.21%				其他
香水湾四星级酒店	500,000,000.00	313,869,448.25	6,461,038.34	0.00	0.00	320,330,486.59	64.07%	64.07%	50,964,437.51			金融机构贷款
合计	1,000,000,000.00	555,786,107.22	25,603,520.34	0.00	0.00	581,389,627.56			50,964,437.51			

### (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
香水湾四星级酒店		84,739,486.59		84,739,486.59	评估报告
其他工程	1,610,000.00	911,495.00		2,521,495.00	
合计	1,610,000.00	85,650,981.59		87,260,981.59	--

**(4) 在建工程的减值测试情况**

☑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
香水湾四星级酒店	320,330,486.59	235,591,000.00	84,739,486.59	通过假设开发法进行求取公允价值，处置费用是直接归属于资产处置的增量成本	销售单价	结合市场调查情况并参考企业管理层对该酒店预计销售单价
合计	320,330,486.59	235,591,000.00	84,739,486.59			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 ☑不适用

其他说明：

公司子公司海南文旅依据北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字(2026)第 1027 号资产评估报告计提本期在建工程减值。

**13、使用权资产****(1) 使用权资产情况**

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额		
2.本期增加金额	60,735,744.63	60,735,744.63
租赁	60,735,744.63	60,735,744.63
3.本期减少金额		
4.期末余额	60,735,744.63	60,735,744.63
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	1,663,975.75	1,663,975.75
(1) 计提	1,663,975.75	1,663,975.75
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	1,663,975.75	1,663,975.75
三、减值准备		
1.期初余额		

2.本期增加金额		
(1) 计提		
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	59,071,768.88	59,071,768.88
2.期初账面价值		

## (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

## 14、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	软件	其他经营权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	389,290,085.28			24,656,328.65	131,716,984.41	545,663,398.34
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	993,295.19	0.00	993,295.19
(1) 购置				966,840.92		966,840.92
(2) 内部研发						0.00
(3) 企业合并增加						0.00
其他				26,454.27		26,454.27
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	715,192.67	0.00	715,192.67
(1) 处置				715,192.67		715,192.67
4.期末余额	389,290,085.28	0.00	0.00	24,934,431.17	131,716,984.41	545,941,500.86
二、累计摊销						
1.期初余额	72,257,153.37			16,153,163.22	72,189,210.58	160,599,527.17
2.本期增加金额	10,274,269.01	0.00	0.00	2,112,365.26	12,776,084.40	25,162,718.67
(1) 计提	10,274,269.01			2,085,910.99	12,776,084.40	25,136,264.40

其他				26,454.27		26,454.27
3.本期减少金额				631,587.68		631,587.68
(1) 处置				631,587.68		631,587.68
4.期末余额	82,531,422.38	0.00	0.00	17,633,940.80	84,965,294.98	185,130,658.16
三、减值准备						
1.期初余额				178,917.46		178,917.46
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				178,917.46		178,917.46
四、账面价值						
1.期末账面价值	306,758,662.90	0.00	0.00	7,121,572.91	46,751,689.43	360,631,925.24
2.期初账面价值	317,032,931.91	0.00	0.00	8,324,247.97	59,527,773.83	384,884,953.71

## (2) 确认为无形资产的数据资源

□适用 不适用

## (3) 无形资产的减值测试情况

□适用 不适用

## 15、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		
新丝路控股	197,716,890.33					197,716,890.33
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	400,046,581.43					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		
新丝路控股	197,716,890.33					197,716,890.33
湖南海外	58,162,100.00	14,463,473.42				72,625,573.42
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合计	296,415,092.85	14,463,473.42				310,878,566.27

## (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

## (4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
湖南海外资产组	249,105,789.03	225,000,000.00	24,105,789.03	5年	预测收入增长率、预测毛利率和折现率	稳定期收入增长率、毛利率和折现率	预测期收入增长率（预测期 2.71%~13.16%，稳定期 0.00%）和预测毛利率（16.84%~16.96%）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 11.06%，反映了公司的特别风险。

合计	249,105,789.03	225,000,000.00	24,105,789.03				
----	----------------	----------------	---------------	--	--	--	--

公司聘请北京卓信大华资产评估有限公司对收购湖南海外旅游有限公司 60%股权形成的商誉进行商誉减值测试，依据北京卓信大华资产评估有限公司出具的《北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司以财务报告为目的的商誉减值测试所涉及的湖南海外旅游有限公司含商誉资产组》卓信大华评报字(2026)第 1056 号，以 2025 年 12 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，湖南海外资产组评估值为 225,000,000.00 元，因公司持股湖南海外 60%的股权，应计提减值 14,463,473.42 元。

## 16、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	10,948,576.32	4,521,503.79	4,244,926.43		11,225,153.68
园林绿化	15,682,663.75		3,197,806.10	2,130,489.55	10,354,368.10
其他	98,645.57	570,312.25	475,348.76		193,609.06
合计	26,729,885.64	5,091,816.04	7,918,081.29	2,130,489.55	21,773,130.84

## 17、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	97,880,143.74	19,597,116.82	36,165,152.62	8,413,620.80
合同资产减值准备				
存货跌价准备	9,668,564.39	2,002,268.08	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
预收账款-预计利润			4,054,141.68	1,013,535.42
预提费用			363,564.04	90,891.01
合计	107,548,708.13	21,599,384.90	396,984,464.22	95,477,127.03

### (2) 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	3,288,309,560.81	3,004,802,903.42
信用减值准备	181,319,926.31	116,936,660.67
合同资产减值准备	1,288,949.00	914,932.50
存货跌价准备	865,746,163.98	274,870,249.53
固定资产减值准备	93,955,867.90	7,690,206.45
无形资产减值准备	178,917.46	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	414,608,354.62	157,531,184.55
在建工程减值准备	87,260,981.59	1,610,000.00
担保责任	364,157,275.19	364,157,275.19
合计	5,365,849,670.05	3,997,716,002.96

## (3) 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
2025 年		286,840,339.09	
2026 年	349,766,047.20	294,893,657.69	
2027 年	963,649,859.70	510,520,549.56	
2028 年	861,702,289.70	905,692,758.83	
2029 年	313,225,443.50	1,006,855,598.25	
2030 年及以后	799,965,920.71		
合计	3,288,309,560.81	3,004,802,903.42	

## 18、其他非流动资产

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
预付工程款、设备款	2,610,105.03		2,610,105.03			
其他	60,000.00		60,000.00	150,000.00		150,000.00
合计	2,670,105.03		2,670,105.03	150,000.00		150,000.00

## 19、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	271,825,405.81	271,825,405.81	详见货币资金		341,712,781.42	341,712,781.42	详见货币资金	
存货和在建工程	2,448,588,240.44	1,990,099,422.15	抵押借款、税收保全		2,853,035,943.22	2,763,313,244.01	抵押借款	
固定资产和无形资产	2,357,967,687.63	2,338,522,487.65	抵押借款		2,287,559,637.93	2,287,559,637.93	抵押借款	
合计	5,078,381,333.88	4,600,447,315.61			5,482,308,362.57	5,392,585,663.36		

## 20、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	20,000,000.00	0.00
信用借款	830,000.00	1,061,254.31
合计	20,830,000.00	1,061,254.31

## 21、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	1,482,696,491.31	1,632,712,392.78
材料费	78,563,054.01	107,000,188.91
其他	153,269,786.04	126,548,187.78
合计	1,714,529,331.36	1,866,260,769.47

## (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	445,030,190.47	项目未结算
陕西达禹建设工程有限公司	63,923,286.88	项目未结算
北京正联商贸有限公司	64,853,115.93	项目未结算
湟中县国土资源局	63,083,191.91	项目未结算
重庆黄金建设(集团)有限公司	41,036,938.98	项目未结算
合计	677,926,724.17	

## 22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	313,225.62	120,520.74
其他应付款	663,951,671.82	434,511,151.72
合计	664,264,897.44	434,631,672.46

## (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	313,225.62	120,520.74
合计	313,225.62	120,520.74

## (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	34,781,089.43	40,054,457.00
应付暂收款	20,758,559.32	28,419,531.61
往来款	448,144,246.04	320,852,000.55
其他	160,267,777.03	45,185,162.56

合计	663,951,671.82	434,511,151.72
----	----------------	----------------

## 23、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	1,344,471.12	991,365.00
合计	1,344,471.12	991,365.00

## 24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	459,212,222.82	659,740,591.29
预收货款	0.00	920,531.76
其他	105,409,078.12	79,172,736.59
合计	564,621,300.94	739,833,859.64

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	-127,450,725.33	结转收入
合计	-127,450,725.33	——

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

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	73,967,433.11	75,697,589.76	2027 年 12 月 31 日	80.79%
2	长沙铜官窑国际文化旅游度假区	255,071,572.63	127,620,847.30	2026 年 12 月 31 日	53.95%
3	海南香水湾岭海	284,397,406.52	226,947,163.14	2027 年 12 月 31 日	60.50%
4	湖南新华联梦想城	28,968,586.49	19,423,966.97	已竣工	92.29%
5	盈新发展南洋国际度假中心	17,335,592.54	9,522,655.65	2028 年 06 月 30 日	77.75%

## 25、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	93,807,980.39	319,884,534.88	335,323,154.85	78,369,360.42

二、离职后福利-设定提存计划	457,101.94	30,599,747.08	30,433,474.91	623,374.11
三、辞退福利	0.00	0.00	0.00	0.00
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	94,265,082.33	350,484,281.96	365,756,629.76	78,992,734.53

## (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	87,881,838.61	279,240,835.68	295,326,296.55	71,796,377.74
2、职工福利费	1,039,209.51	12,193,671.98	12,300,001.00	932,880.49
3、社会保险费	155,497.16	18,272,205.97	18,297,470.70	130,232.43
其中：医疗保险费	136,460.11	16,869,697.42	16,884,355.04	121,802.49
工伤保险费	17,748.05	1,162,531.10	1,175,858.21	4,420.94
生育保险费	1,289.00	239,977.45	237,257.45	4,009.00
4、住房公积金	52,725.00	7,376,644.97	7,429,040.97	329.00
5、工会经费和职工教育经费	4,678,710.11	2,801,176.28	1,970,345.63	5,509,540.76
合计	93,807,980.39	319,884,534.88	335,323,154.85	78,369,360.42

## (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	444,143.90	29,609,829.31	29,435,486.37	618,486.84
2、失业保险费	12,958.04	989,917.77	997,988.54	4,887.27
合计	457,101.94	30,599,747.08	30,433,474.91	623,374.11

## 26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	203,989,697.21	198,544,640.44
消费税	0.00	5,323.74
企业所得税	235,286,938.44	243,159,779.06
个人所得税	2,341,531.71	2,425,224.09
城市维护建设税	14,381,361.56	16,672,369.57
教育费附加	6,535,514.01	7,961,178.58
地方教育费附加	4,357,597.09	5,395,858.91
房产税	3,262,833.55	12,273,069.39
土地增值税	24,295,944.62	13,789,179.17

土地使用税	13,357,072.48	15,980,999.74
印花税	1,293,133.99	1,093,224.56
水利建设基金	27,779.68	15,594.46
其他	900,466.37	3,134,381.66
合计	510,029,870.71	520,450,823.37

## 27、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	675,269,376.23	703,157,831.46
一年内到期的租赁负债	6,459,898.13	0.00
一年内到期的非流动负债应付利息	140,575,009.58	111,975,066.09
合计	822,304,283.94	815,132,897.55

## 28、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	414,608,354.62	451,106,356.98
合同负债销项税额	47,273,494.55	62,840,666.12
担保损失	364,157,275.19	364,157,275.19
水灾损失	9,847,217.05	12,078,380.64
合计	835,886,341.41	890,182,678.93

## 29、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
抵押+保证借款	506,403,130.82	709,239,776.81
抵押+保证+质押借款	599,564,831.40	285,923,582.68
合计	1,105,967,962.22	1,175,163,359.49

## 30、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	70,970,214.63	
减：未确认的融资费用	-12,782,905.33	
重分类至一年内到期的非流动负债	-6,459,898.13	
其他		
合计	51,727,411.17	

## 31、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	114,205.22	191,086.42
合计	114,205.22	191,086.42

## (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	114,205.22	191,086.42
合计	114,205.22	191,086.42

## 32、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
产业扶持资金-国际学校	227,963,200.00			227,963,200.00	
产业扶持资金-保交楼	104,890,652.84		34,696,652.38	70,194,000.46	
其他		1,000,000.00		1,000,000.00	
合计	332,853,852.84	1,000,000.00	34,696,652.38	299,157,200.46	--

其他说明：

本公司政府补助详见附注十一、政府补涉及政府补助的负债项目。

## 33、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

## 34、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）	7,838,492,264.49	72,552,831.15	0.00	7,911,045,095.64
股权激励	0.00	724,600.00	0.00	724,600.00
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-1,207,546,578.82	0.00	0.00	-1,207,546,578.82
合计	6,630,945,685.67	73,277,431.15	0.00	6,704,223,116.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积增加原因主要系下属公司处置原持有的上市公司的股份，按权益性交易原则在合并报表中调整所致。

## 35、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	89,583,558.40	-3,064,374.58	0.00	0.00	0.00	-23,851.15	-3,040,523.43	89,559,707.25
外币财务报表折算差额	89,583,558.40	-3,064,374.58	0.00	0.00	0.00	-23,851.15	-3,040,523.43	89,559,707.25
其他综合收益合计	89,583,558.40	-3,064,374.58	0.00	0.00	0.00	-23,851.15	-3,040,523.43	89,559,707.25

### 36、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

### 37、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	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63
调整后期初未分配利润	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,173,093,919.64	-533,142,258.96
期末未分配利润	-4,912,117,425.23	-3,739,023,505.59

### 38、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	1,340,822,518.55	1,259,676,882.77	2,532,164,375.69	1,882,439,755.71
其他业务	370,079,778.49	284,131,494.99	511,041,638.39	387,984,853.71
合计	1,710,902,297.04	1,543,808,377.76	3,043,206,014.08	2,270,424,609.42

公司报告期内经审计利润总额、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	1,710,902,297.04		3,043,206,014.08	

营业收入扣除项目合计金额	5,460,354.21	主要为出租开发产品确认的收入；	2,015,999.09	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	0.32%	主要为出租开发产品确认的收入。	0.07%	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				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	5,460,354.21	主要为出租开发产品确认的收入	2,015,999.09	主要为出租开发产品确认的收入
与主营业务无关的业务收入小计	5,460,354.21	主要为出租开发产品确认的收入	2,015,999.09	主要为出租开发产品确认的收入
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	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	1,705,441,942.83		3,041,190,014.99	

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
业务类型					1,710,902,297.04	1,543,808,377.76
其中：						
商品房销售					686,468,746.69	550,507,810.42
文旅综合行业					654,353,771.86	709,169,072.35
其他业务					370,079,778.49	284,131,494.99
按经营地区分类						
其中：						
北京					322,664,269.01	268,944,587.69
湖南					894,460,283.08	864,107,173.64
广东					5,700,643.88	2,770,704.45
青海					44,366,896.51	27,195,791.46
境外					162,972,174.95	132,044,006.49
海南					278,598,464.09	247,671,974.78
辽宁					1,005,458.00	1,074,139.26
四川					1,134,107.52	
市场或客户类型						
其中：						

合同类型						
其中：						
按商品转让的时间分类						
其中：						
按合同期限分类						
其中：						
按销售渠道分类						
其中：						
直销					1,212,788,804.56	1,124,322,918.98
分销					498,113,492.48	419,485,458.78
合计						

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 576,325,835.09 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	海南香水湾嶺海	272,761,195.41
2	湖南新华联梦想城	180,693,133.12
3	盈新发展南洋国际度假中心	154,106,950.91
4	长沙铜官窑国风乐园	59,996,154.15
5	西宁新华联国际旅游城	18,911,313.10

### 39、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		1,832,129.64
城市维护建设税	1,213,156.31	11,327,832.74
教育费附加	894,518.67	5,213,866.30
房产税	22,602,614.05	22,958,259.21
印花税	812,297.86	1,050,378.81
土地增值税	-18,768,494.45	102,606,847.76

其他	5,524,784.26	5,863,911.91
合计	12,278,876.70	150,853,226.37

#### 40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	140,240,259.35	169,814,724.56
商务差旅费	19,670,898.13	18,510,405.33
折旧与摊销	21,446,190.97	26,118,214.66
咨询服务费	31,889,120.03	28,358,811.40
其他	26,585,691.01	28,837,240.24
合计	239,832,159.49	271,639,396.19

#### 41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	65,373,437.89	66,271,047.65
商务差旅费	2,771,360.47	5,219,510.65
折旧与摊销	1,885,374.44	3,208,937.46
销售推广费	60,670,122.47	43,715,098.21
其他	11,861,844.20	17,383,628.36
合计	142,562,139.47	135,798,222.33

#### 42、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计		0.00

#### 43、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	106,970,654.54	131,744,799.19
利息收入	-10,017,229.39	-8,851,603.19
汇兑损益	-9,189,456.58	13,422,033.76
其他	2,233,678.35	5,369,410.07
合计	89,997,646.92	141,684,639.83

#### 44、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
政府补助	66,921,633.38	47,243,024.81
增值税加计抵扣额		-225,635.22
债务重组利得	31,080,800.78	223,786,134.53

税收优惠	131,268.67	5,034.71
其他利得	477,116.76	224,004.82
合计	98,610,819.59	271,032,563.65

#### 45、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	3,511,564.55	
按公允价值计量的投资性房地产	509,930.99	
合计	4,021,495.54	

#### 46、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	-291,579.15	952,024.47
处置长期股权投资产生的投资收益	662,679.60	-223,880,287.94
债务重组收益	8,948,952.56	120,643,405.32
其他	264,843.21	-28,029.33
合计	9,584,896.22	-102,312,887.48

#### 47、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	-133,638,851.67	-5,541,871.57
预提担保损失		-364,157,275.19
合计	-133,638,851.67	-369,699,146.76

#### 48、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	-572,098,033.48	-261,090,522.79
四、固定资产减值损失	-86,265,661.45	-7,690,206.45
六、在建工程减值损失	-85,650,981.59	
九、无形资产减值损失		-178,917.46
十、商誉减值损失	-14,463,473.42	-13,986,717.57
十一、合同资产减值损失	-374,016.50	-441,229.00
合计	-758,852,166.44	-283,387,593.27

#### 49、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
固定资产处置利得或损失	1,122,606.05	436,914.44
合计	1,122,606.05	436,914.44

## 50、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
非流动资产损毁报废利得	34,204.11	8,653.36	34,204.11
其中：固定资产报废利得	34,204.11	8,653.36	34,204.11
违约金、罚款收入	4,479,434.23		4,479,434.23
其他	8,362,130.13	5,334,227.78	8,362,130.13
合计	12,875,768.47	5,342,881.14	12,875,768.47

## 51、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
非流动资产损毁报废损失	2,703,215.32	42,048,839.71	2,703,215.32
其中：固定资产损毁报废损 失	2,648,045.29	42,014,254.05	2,648,045.29
无形资产损毁报废损失	55,170.03	34,585.66	55,170.03
对外捐赠	7,810.78	4,500.00	7,810.78
赔偿金、违约金及罚款支出	70,586,487.54	28,850,010.73	70,586,487.54
酒店拆除损失	2,672,123.65	1,402,622.09	2,672,123.65
其他	2,346,409.97	11,607,205.66	2,346,409.97
合计	78,316,047.26	83,913,178.19	78,316,047.26

## 52、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	10,514,623.20	153,548,289.41
递延所得税费用	73,877,742.13	26,171,555.42
合计	84,392,365.33	179,719,844.83

### (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	-1,162,168,382.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	-290,542,095.70
子公司适用不同税率的影响	24,618,074.21
调整以前期间所得税的影响	2,504,746.94

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,940,873.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,139,393.34
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	330,010,159.94
所得税费用	84,392,365.33

### 53、其他综合收益

详见附注。

### 54、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
利息收入	10,012,851.31	8,851,603.19
收到的投标保证金、押金	81,266,073.51	33,843,924.42
政府补助	32,224,981.00	47,999,000.17
往来款及其他	103,601,621.97	55,597,030.79
合计	227,105,527.79	146,291,558.57

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
管理费用支出	101,335,091.59	102,066,436.92
销售费用支出	71,880,235.08	68,015,947.65
违约金、罚款支出	7,972,397.73	127,932,619.00
支付保证金	30,364,174.20	78,810,850.75
往来款及其他	60,133,917.50	121,583,279.70
合计	271,685,816.10	498,409,134.02

#### (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	0.00	18,000,000.00

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	65,366,341.66	70,747,212.85
合计	65,366,341.66	70,747,212.85

支付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
支付金洛汇新有限合伙基金投资款	45,649,000.00	
支付海口金顿睿航投资合伙企业投资款	25,000,000.00	
合计	70,649,000.00	

### (3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	67,660,631.36	37,755,947.78
合计	67,660,631.36	57,755,947.78

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
支付租赁款	3,341,628.01	
合计	3,341,628.01	

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

## 55、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	-1,246,560,748.13	-669,414,371.36
加：资产减值准备	892,491,018.11	653,086,740.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	151,427,330.21	174,067,238.48
使用权资产折旧	1,663,975.75	
无形资产摊销	25,136,264.40	25,612,638.81
长期待摊费用摊销	7,918,081.29	10,825,357.36
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）	-1,122,606.05	-436,914.44
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	2,613,841.18	42,005,600.69
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-4,021,495.54	
财务费用（收益以“—”号填列）	106,970,654.54	131,744,799.19
投资损失（收益以“—”号填列）	-9,584,896.22	102,312,887.48

列)		
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	73,877,742.13	34,227,925.78
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-19,294,901.65
存货的减少（增加以“—”号填列）	390,692,903.98	1,292,044,164.91
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	104,596,730.91	58,679,166.35
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-249,879,390.09	-2,071,740,814.12
其他		
经营活动产生的现金流量净额	246,219,406.47	-236,280,482.49
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	59,071,768.88	
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	577,496,852.16	461,460,093.51
减：现金的期初余额	461,460,093.51	323,089,841.95
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	116,036,758.65	138,370,251.56

## (2) 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	577,496,852.16	461,460,093.51
其中：库存现金	3,374,212.65	1,782,896.44
可随时用于支付的银行存款	574,122,639.51	459,677,197.07
三、期末现金及现金等价物余额	577,496,852.16	461,460,093.51

## 56、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	17,118,031.18	7.0288	120,319,217.57
欧元	10.37	8.2355	85.40
港币	3,543,775.88	0.9032	3,200,738.37
韩元	729,882,291.46	0.0049	3,576,423.23

马来西亚林吉特	72,993,801.88	1.7319	126,417,965.48
澳币	13,038,408.55	4.6892	61,139,705.37
加元	5,225,154.36	5.1142	26,722,484.43
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其中：马来西亚林吉特	79,297.43	1.7319	137,335.22
其他应收款			
其中：美元	22,247,560.72	7.0288	156,373,646.83
港币	935,994.34	0.9032	845,408.81
韩元	484,813,863.97	0.0049	2,367,717.64
马来西亚林吉特	6,646,361.48	1.7319	11,510,833.45
加元	579,110.76	5.1142	2,961,688.25
应付账款			
其中：港币	155,024.49	0.9032	140,021.22
马来西亚林吉特	585,963.85	1.7319	1,014,830.79
合同负债			
其中：马来西亚林吉特	5,586,837.85	1.7319	9,675,844.47
其他应付款			
其中：港币	1,699,238.04	0.9032	1,534,785.78
韩元	164,634,550.69	0.0049	804,036.68
马来西亚林吉特	4,283,366.94	1.7319	7,418,363.20
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			

(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	选择记账本位币的依据	记账本位币是否发生变化
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部环境	否
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部环境	否
国际置地	香港	港元	以企业经营所处的主要外部环境	否
澳大利亚新华联	悉尼	澳币	以企业经营所处的主要外部环境	否

## 57、租赁

### (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

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、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
长沙铜官窑智慧文旅一体化平台建设 项目	287,592.71	
合计	287,592.71	
资本化研发支出	287,592.71	

### 1、符合资本化条件的研发项目

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
		内部开发 支出	其他		确认为无 形资产	转入当期 损益		
长沙铜官 窑智慧文 旅一体化 平台建设 项目		287,592.71						287,592.71
合计		287,592.71						287,592.71

## 九、合并范围的变更

### 1、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：

合并范围增加

公司名称	取得方式	出资额	出资比例
长沙盈新趣潮文化创意有限公司	新设	10,000,000.00	100%
深圳盈新数科具身智能有限公司	新设	10,000,000.00	100%
北京盈新灵境文化科技有限公司	新设	10,000,000.00	100%
义乌盈新智能科技有限公司	新设	10,000,000.00	100%
海南盈新聚为文化科技有限公司	新设	3,000,000.00	60%
杭州盈新文旅科技有限公司	新设	1,000,000.00	100%
湖南盈新聚能科技有限公司	新设	3,500,000.00	70%
惠州市启宸建筑有限公司	新设	100,000.00	100%
陵水启宸建筑有限公司	新设	100,000.00	100%

公司子公司新华联儿童乐园有限公司、上海联悠企业管理有限公司本期注销，不再纳入合并范围。

## 十、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

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	
盈新置地	363,460,000.00	北京	北京	房地产	90.00%	10.00%	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	1,301,967,968.00	长沙	长沙	文化旅游		100.00%	设立
湖南盈新	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产		80.00%	设立
海南盈新	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	90.00%	10.00%	设立
商业管理	100,000,000.00	北京	北京	商业	90.00%	10.00%	设立
酒店管理	60,000,000.00	北京	北京	商业	90.00%	10.00%	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
新丝路控股	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
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

#### (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
新丝路控股	45.21%	-63,415,918.93		258,801,065.79
湖南海外	40.00%	7,318,248.94	6,515,829.98	39,694,207.94

## (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
新丝路控股	885,589,287.28	105,316,203.96	990,905,491.24	205,481,145.94		205,481,145.94	1,071,943,582.86	71,946,412.23	1,143,889,995.09	192,283,986.50		192,283,986.50
湖南海外	235,623,661.54	43,012,281.90	278,635,943.44	218,126,508.38		218,126,508.38	167,560,466.46	43,100,009.10	210,660,475.56	150,553,384.98		150,553,384.98

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
新丝路控股	332,066,321.82	-159,465,977.31	-166,191,311.14	-48,430,595.00	599,897,815.80	-337,678,558.50	-324,653,409.54	169,466,199.60
湖南海外	525,147,582.19	10,036,721.54	10,036,721.54	7,295,894.09	534,993,194.21	13,859,248.46	13,859,248.46	16,421,693.08

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
海口金顿睿航投资合伙企业(有限合伙)	海南	海南	金融业	83.31%		权益法

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	海口金顿睿航投资合伙企业（有限合伙）	
流动资产	24,600,728.12	
非流动资产		
资产合计	24,600,728.12	
流动负债	3,648.33	
非流动负债		
负债合计	3,648.33	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	24,597,079.79	
按持股比例计算的净资产份额	20,491,827.17	
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	24,664,327.17	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	160,000.00	
净利润	-402,920.21	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

## (4) 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：		
投资账面价值合计	7,406,290.26	3,110,252.02
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	44,093.68	952,024.47

## 十一、政府补助

### 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

### 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

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-国际学校	227,963,200.00					227,963,200.00	与资产相关
产业扶持资金-保交楼	104,890,652.84			34,696,652.38		70,194,000.46	与资产相关
递延收益-博物馆		1,000,000.00				1,000,000.00	与资产相关
合计：	332,853,852.84	1,000,000.00		34,696,652.38		299,157,200.46	

### 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
产业扶持资金-保交楼	34,696,652.38	39,513,820.17
房土两税减免	22,654,498.50	
财政补贴资金	1,150,000.00	3,100,358.46
旅游补助	6,621,953.00	1,642,935.00
政府奖励款	100,000.00	1,750,636.00
政府扶持资金	211,400.00	787,883.00
稳岗补贴	349,851.47	447,392.18
其他	1,137,278.03	
合计	66,921,633.38	47,243,024.81

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

#### 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

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；

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 2025 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 25.43% (2024 年 12 月 31 日：21.52%) 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、流动性风险

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。

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

单位：元

项目	期末余额				
	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	20,830,000.00	21,383,858.56	21,383,858.56		
其他应付款	9,820,675.38	12,901,258.84	12,901,258.84		
一年内到期的非流动负债	675,269,376.23	724,128,020.61	724,128,020.61		
长期借款	1,105,967,962.22	1,220,685,098.59		1,220,685,098.59	
长期应付款	114,205.22	123,893.74	12,588.55	111,305.19	
合计	1,812,002,219.05	1,979,222,130.34	758,425,726.56	1,220,796,403.78	

### 3、市场风险

#### (1) 汇率风险

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。

#### (2) 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 2025 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 117,516.34 万元(2024 年 12 月 31 日：人民币 116,358.63 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。

## 十三、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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			159,375,788.35	159,375,788.35
信托受益权			105,999,562.93	105,999,562.93
其他			53,376,225.42	53,376,225.42
(四) 投资性房地产			7,713,223.98	7,713,223.98
2.出租的建筑物			7,713,223.98	7,713,223.98
持续以公允价值计量的资产总额			167,089,012.33	167,089,012.33
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-信托受益权以评估报告进行定性以及定量。交易性金融资产-其他以私募基金的资产净值报告进行定性及定量。投资性房地产以估值报告进行定性及定量。

### 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-信托受益权为根据重整计划确认资产，本期公允价值无重大变动。交易性金融资产-其他为本期新投资的私募基金合伙企业，本期公允价值无重大变化。投资性房地产为本期新增，本期公允价值无重大变化。

## 十四、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	母公司对本企业
-------	-----	------	------	---------	---------

				的持股比例	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	20.44%	20.44%

本企业的母公司情况的说明

公司控股股东为湖南天象盈新科技发展有限公司，公司实际控制人为王赓宇先生。

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十。

## 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十。

## 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	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	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	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	过去十二个月存在关联关系的法人
贵州珍酒酿酒有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
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
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	过去十二个月存在关联关系的法人
北京大为控股有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
新华联黄金开发投资有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
江西李渡酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
华致酒行连锁管理股份有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
华致酒行经营管理有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
湖南金东酒业有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
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	过去十二个月存在关联关系的法人
阆中古城文化旅游发展有限公司	控股子公司的少数股东
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人
北京华致陈香电子商务有限公司	过去十二个月存在关联关系的法人

## 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			否	111,858.42
湖南中技华软知识产权基金管理 有限公司	采购商务车			否	120,000.00
新华联控股有限公司	采购商品	22,300.88		否	48,980.00
北京水芭蕉商贸有限公司	采购商品	4,600.00		否	114,846.00
新华联酒业有限公司	采购商品	30,197.16		否	123,111.50
华致酒行连锁管理股份有限公 司	采购商品			否	3,200.00
湖南金东酒业有限公司	租赁藏品			否	200,000.00
北京新华联会议中心有限公司	服务费			否	754,716.94
北京新华联会议中心有限公司	采购商品			否	157,880.00
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	采购商品			否	5,337.80
湖南省中揽国际旅行社有限公司	旅游服务	9,528,883.36		否	
湖南美丽人生贸易有限公司	旅游服务	123,375.47		否	
益阳海外旅游有限公司	旅游服务	56,651.81		否	
湖南达客国际旅行社有限公司	旅游服务	27,736.79		否	
合计		9,793,745.47		否	1,639,930.66

## 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
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	216,203.09	503,170.59
新华联控股有限公司	物业服务	1,329,276.88	5,852,011.49
北京新华联产业投资有限公司	物业服务	116,477.90	221,326.80
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务	29,212.83	99,011.17
豪客酒行有限公司	物业服务	576.30	63,755.13
新华联酒业有限公司	物业服务	104,463.22	228,402.79
新活力资本投资有限公司	物业服务	111,113.76	233,847.64
新华联控集团财务有限责任公司	物业服务	295,783.68	460,025.66
新华联融资租赁有限公司	物业服务	38,620.53	192,527.65
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务	6,036.56	309,586.56
北京新华联会议中心有限公司	物业服务	445.64	104,433.54
新华联保险经纪有限公司	物业服务	25,612.44	70,699.90
新华联发展投资有限公司	物业服务	47,895.55	88,676.83
北京大为控股有限公司	物业服务	123,683.46	212,003.84

新华联黄金开发投资有限公司	物业服务	100,125.34	315,403.37
北京华致陈香电子商务有限公司	物业服务	254,470.70	
长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	其他	8,599.70	
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
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	386,504.04	4,728,249.87
益阳海外旅游有限公司	旅游服务		123,834.00
湖南新华联国际石油贸易有限公司	物业服务		77,574.13
新华联润石（北京）股权投资基金管理有限公司	旅游服务		30,762.34
新华联南方控股有限公司	旅游服务		19,857.00
湖南达客国际旅行社有限公司	旅游服务	68,226.42	
合计		3,263,328.04	17,331,720.81

## (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	1,486,500.98	1,017,084.84
合计		1,486,500.98	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	322,221.66	8,303,379.06								
北京大为控股有限公司	藏品	160,752.69									

司											
合计		482,974.35	8,303,379.06								

### (3) 关联担保情况

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	281,482,019.70	2018年09月20日	2027年02月23日	否
新华联控股有限公司	82,951,245.15	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
关键管理人员薪酬	11,828,593.88	16,237,504.84

### (5) 其他关联交易

关联方贷款

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
新华联融资租赁有限公司	7,506,419.76		7,353,217.27	153,202.49	1,786,764.88
合计	7,506,419.76		7,353,217.27	153,202.49	1,786,764.88

## 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	
	阆中古城文化旅游发展有限公司	44,647.50		44,647.50	
	湖南美丽人生贸易有限公司			6,254.90	
	长沙市望城区文化旅游投资发展有限公司	2,299.70			
	新华联南方控股有限公司			19,857.00	
小计		46,947.20		132,682.78	
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			593,209.37	

	公司				
	北京新华联会议中心有限公司	6,045.00		48,936.00	
	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		31,358,745.00		32,244,869.37	
其他应收款					
	阆中古城文化旅游发展有限公司	20,968,584.46		19,691,794.18	
	新华联控股有限公司	2,400.00		224,242.90	
	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		20,970,984.46		19,954,653.80	

## (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	1,405,351.69	1,490,625.66
	北京水芭蕉商贸有限公司		30,825.00
	新华联酒业有限公司		89,450.00
	北京新华联会议中心有限公司	6,000.00	6,000.00
	北京大为控股有限公司	265,438.69	404,686.00
	华致酒行连锁管理股份有限公司	3,200.00	3,200.00
	湖南金东酒业有限公司	381,358.00	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	40,626.00	100.00
	湖南省中揽国际旅行社有限公司	234,728.00	236,237.00
小计		2,336,702.38	2,643,513.66
其他应付款			
	北京水芭蕉商贸有限公司		38,200.00
	韩国黑石度假村株式会社	760,396.24	737,121.66
	湖南新华联国际石油贸易有限公司		7,301.08
	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		760,396.24	1,092,767.67

## 十五、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
中高层管理人员（54人）	29,750,000.00	49,385,000.00					15,425,000.00	25,605,500.00
核心技术（业务）骨干（30人）	9,200,000.00	15,272,000.00					5,150,000.00	8,549,000.00
合计	38,950,000.00	64,657,000.00					20,575,000.00	34,154,500.00

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

授予对象类别	期末发行在外的股票期权		期末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限	行权价格的范围	合同剩余期限
2025年股票期权激励计划首次授予	1.66元/股	240天、605天		

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	布莱克—斯科尔斯期权定价模型
授予日权益工具公允价值的重要参数	无风险利率、历史波动率、股息率
可行权权益工具数量的确定依据	<p>确定依据包括以下两个方面：</p> <p>一、根据激励对象最新的人数变动、个人层面业绩考核结果、各行权期的业绩考核条件进行最佳估计；二、若在行权前公司有资本公积转增股本、派送股票红利、股份拆细、配股或缩股等事项，应对股票期权数量进行相应的调整。调整方法如下：资本公积转增股本、派送股票红利、股份拆细 <math>Q=Q_0 \times (1+n)</math> 其中：<math>Q_0</math> 为调整前的股票期权数量；<math>n</math> 为每股的资本公积转增股本、派送股票红利、股份拆细的比率（即每股股票经转增、送股或拆细后增加的股票数量）；<math>Q</math> 为调整后的股票期权数量；配股 <math>Q=Q_0 \times P_1 \times (1+n) \div (P_1+P_2 \times n)</math> 其中：<math>Q_0</math> 为调整前的股票期权数量；<math>P_1</math> 为股权登记日当日收盘价；<math>P_2</math> 为配股价格；<math>n</math> 为配股的比例（即配股的股数与配股前公司总股本的比例）；<math>Q</math> 为调整后的股票期权数量；缩股 <math>Q=Q_0 \times n</math> 其中：<math>Q_0</math> 为调整前的股票期权数量；<math>n</math> 为缩股比例（即1股公司股票缩为 <math>n</math> 股股票）；<math>Q</math> 为调整后的股票期权数量。</p>
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	724,600.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	724,600.00

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、本期股份支付费用

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
中高层管理人员（52人）	564,900.00	
核心技术（业务）骨干（27人）	159,700.00	
合计	724,600.00	

## 十六、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 2025 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### （1）资产负债表日存在的重要或有事项

① 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

截至 2025 年 12 月 31 日，公司未决诉讼涉及的金额 994,603,589.78 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	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，西宁盈新置业有限公司	金融借款合同纠纷	509,900,000.00	二审中
2	北京盈新置地有限公司、株洲新华联房地产开发有限公司	株洲经济开发区管理委员会	合同纠纷	114,398,207.00	二审中
3	湖南迪噢吉润滑科技有限公司	湖南盈新房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	67,796,269.17	一审中
4	惠州市拓新建设工程有限公司	惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	46,934,967.00	一审中
5	浙江省东阳第三建筑工程有限公司	西宁盈新置业有限公司、北京盈新置地有限公司	建设工程施工合同纠纷	45,113,737.81	一审中
6	宏星建设工程集团有限公司	西宁盈新置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	44,782,579.78	一审中
7	株洲天祺环保科技有限公司	湖南盈新房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	35,939,708.38	二审中
8	阆中古城文化旅游发展有限公司	北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司、新华联景区管理（阆中）有限公司	侵权责任纠纷	35,632,800.00	一审中

序号	原告	被告	案由	涉案金额(元)	诉讼进展
9	湖南上林环境景观工程有限公司	长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司、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	二审中
合计				932,285,516.49	

注 1：上述表格中序号 2、4 两个案件为合同纠纷案件，公司作为原告的涉诉金额为 161,333,174.00 元，不需要计提预计负债。

注 2：公司及子公司作为被告的案件中：

a. 序号 1 案件为金融借款合同纠纷案件，涉诉金额 509,900,000.00 元。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，判决西宁盈新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 509,900,000.00 元、截止 2024 年 9 月 20 日的利息 6,279,869.75 元、罚息 56,846.94 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 509,900,000.00 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。西宁盈新置业有限公司不服一审判决中关于其承担连带保证责任的判项，已提起上诉。由于中国银行股份有限公司西宁市分行将本案所涉债权转让给中国东方资产管理股份有限公司甘肃省分公司（以下简称“东方资产甘肃省分公司”），青海省高级人民法院裁定准许东方资产甘肃省分公司替代中国银行股份有限公司西宁市分行作为本案被上诉人参加诉讼，中国银行股份有限公司西宁市分行退出诉讼。公司于 2026 年 3 月收到青海省高级人民法院民事判决书（2025）青民终 19 号。青海省高级人民法院判决驳回上诉，维持原判。公司于 2026 年 4 月，收到青海省西宁市中级人民法院《执行通知书》和《报告财产令》【（2026）青 01 执 65 号】要求西宁新华联、西宁置业在收到执行通知书后立即按照（2025）青民终 19 号判决书所确定的义务履行完毕，逾期不履行，则强制执行。

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房地产有限公司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，而原债权人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，现债权人东方资产甘肃省分公司可按《重整计划》的规定从新华联置地获得债务清偿。法院判决“西宁盈新置业在债权范围内承担连带保证责任”，东方资产甘肃省分公司有权可以选择按《重整计划》的规定从公司获得债务清偿或要求西宁盈新置业在判决范围内承担连带保证责任。

如东方资产甘肃省分公司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。如东方资产甘肃省分公司选择向西宁盈新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“西宁新华联房地产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、西宁盈新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房地产追偿的金额而综合确定，西宁盈新置业已协调西宁新华联房地产配合评估机构对西宁新华联房地产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房地产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。

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。

b. 序号 3、7、9 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 3、7 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。序号 3 案件原告受让第三人邹志林的债权行为是否合法有效，邹志林是否具备实际施工人身份以及原告诉讼请求工程款项金额均存在争议。目前该案已作出一审判决，判决湖南盈新公司向原告支付工程款 3,482,932.32 元及工程款利息 180,096 元、鉴定费 175,000 元，湖南盈新公司不服，以侵害法定抵销权、程序违法、邹志林并非实际施工人、债权转让不合法为由提起上诉，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 案件原告受让案外人陈园的债权行为是否合法有效，陈园是否具备实际施工人身份以及原告诉讼请求工程款项

金额均存在争议。目前该案已作出一审判决，判决湖南盈新公司向原告支付工程款 11,261,606.26 元及工程款利息 164,231 元，湖南盈新公司不服，以侵害法定抵销权、程序违法、陈园并非实际施工人、债权转让不合法为由提起上诉，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 9 案件法院一审判决长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司不承担赔偿责任，原告上林公司和被告棕榈公司均提起上诉，案件在二审中。另鉴于引发本案纠纷的事实发生于长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司重整之前，重整计划已执行完毕，如本案终审判决长沙铜官窑国风乐园文化旅游有限公司承担支付责任，原告应当按《重整计划》的规定补充申报债权从公司获得债务清偿。

c. 序号 5、6 两个案件为建设工程施工合同纠纷案件，涉诉金额为 89,896,317.59 元，被告均为西宁盈新置业有限公司；其中，序号 5 案件浙江省东阳第三建筑工程有限公司要求 1. 判令西宁置业支付工程款 40,515,731.42 元和利息 4,598,006.39 元以及以 40,515,731.42 元为基数按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率自 2025 年 7 月 21 日起计算至款项付清之日止的利息；2. 判令北京盈新置地就前述第 1 项诉讼请求所负债务承担连带责任。3. 确认原告在工程款 40,515,731.42 元范围内对已完工程享有优先受偿权，就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿；4. 案件受理费、财产保全费由二被告承担。以上合计标的额 45,113,737.81 元。公司于 2026 年 1 月 29 日，收到西宁市湟中区人民法院（2025）青 0122 民初 4365 号一审民事判决，判决如下：1. 被告西宁盈新置业有限公司于本判决生效之日起十五日内支付原告浙江省东阳第三建筑工程有限公司工程款 39,747,701.34 元；2. 被告西宁盈新置业有限公司支付原告浙江省东阳第三建筑工程有限公司自 2023 年 8 月 31 日至 2025 年 7 月 20 日的利息 2,624,507.60 元，并承担自 2025 年 7 月 21 日起至工程款实际清偿之日止以欠付工程款数额为基数按贷款市场报价利率（LPR）计算的利息；3. 驳回原告浙江省东阳第三建筑工程有限公司的其他诉讼请求。因西宁盈新置地对该工程款在以前年度已暂估入账，故未计提预计负债。

序号 6 案件宏星建设工程集团有限公司主张双方于 2019 年 10 月 8 日签订《西宁新华联国际旅游城住宅三期高层(G3 地块)总承包工程合同--标段》，原告已按约履行施工义务，案涉工程于 2022 年 12 月 14 日竣工验收合格并移交被告。被告未依约结算，原告起诉被告：1. 判令被告向原告支付拖欠的工程款 34,080,056.77 元；2. 判令被告向原告支付逾期付款利息 4,051,278.42 元。公司于 2026 年 3 月 20 日，收到湟中区人民法院（2025）青 0122 民初 5460 号一审民事判决，判决如下：1. 被告西宁盈新置业有限公司向原告宏星建设工程集团有限公司支付拖欠的工程款 29,340,661.98 元；2. 被告西宁盈新置业有限公司支付原告宏星建设工程集团有限公司自 2025 年 8 月 20 日至 2026 年 1 月 15 日的逾期付款利息 381,868.16 元，并承担自 2026 年 1 月 16 日起至实际清偿之日止，以 29,340,661.98 元为基数按贷款市场报价利率（LPR）计算的逾期付款利息；3. 驳回原告宏星建设工程集团有限公司的其他诉讼请求。因公司对该工程款在以前年度已暂估入账，故未计提预计负债。

d. 序号 8 案件为侵权责任纠纷案件，涉诉金额 35,632,800.00 元，阆中古城文化旅游发展有限公司诉合资公司大股东以借款方式变相抽资，且长期不归还本息，诉请赔偿 35,632,800.00 元，并要求新华联景区管理公司承担连带责任。该案于 2025 年 8 月 27 日在阆中市人民法院第十审判庭开庭审理，案号为（2025）川 1381 民初 4852 号，目前一审已开庭但尚未出具判决书。公司认为原告的诉讼请求及事实理由完全没有事实和法律依据，北京铜官盈新公司作为新华联景区管理公司的股东不存在损害原告股东利益的事项，在 2023 年北京铜官盈新公司重整时新华联景区管理公司已经向北京铜官盈新公司管理人申报债权 1.5 亿余元并已清偿完毕，原告妄图以北京铜官盈新公司侵害小股东权益并要求按照持股比例收回该笔借款对应的利息毫无事实依据。鉴于该案尚未审结，且原告主张的损失金额较大，涉及股东权益损害及资金占用等复杂问题，存在一定的不确定性。但根据现有信息，被告方尚未被法院判决承担赔偿责任，亦未形成现时义务，暂不满足预计负债的确认条件。

## ② 按揭担保

截至 2025 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 6.12 亿元。

## （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在其他需要披露的重要或有事项。

## 十七、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置业于 2026 年 1 月收到西宁市湟中区人民法院（2025）青 0122 民初 4365 号一审民事判决，详见附注十六、2。

2、公司全资子公司西宁置业于 2026 年 3 月收到湟中区人民法院（2025）青 0122 民初 5460 号一审民事判决，详见附注十六、2。

3、公司全资子公司西宁置业于 2026 年 3 月收到青海省高级人民法院民事判决书（2025）青民终 19 号，具体详见公司《关于子公司涉及诉讼结果的公告》(公告编号:2026-008)。

4、公司全资子公司西宁置业于 2026 年 4 月收到青海省西宁市中级人民法院《执行通知书》和《报告财产令》【（2026）青 01 执 65 号】，具体详见公司《关于子公司涉及诉讼结果的公告》(公告编号:2026-011)。

5、公司收购广东长兴半导体科技有限公司股权交易事项：根据北京卓信大华资产评估有限公司出具的卓信大华评报字（2025）第 1106 号资产评估报告，长兴半导体股东全部权益截至评估基准日 2025 年 10 月 31 日的评估价值为人民币 92,650 万元。经各方协商一致确认：在参考前述评估值的基础上，公司以现金 52,000.00 万元收购长兴半导体 60% 股权。截至目前海南兴煜投资有限公司所持长兴半导体 56.25% 股权已完成交割过户，并已完成上述工商变更登记手续，取得了东莞市市场监督管理局出具的《登记通知书》。公司指定的股权受让主体、公司全资子公司北京盈新灵境文化科技有限公司持有长兴半导体 56.25% 股权，长兴半导体将纳入公司合并报表范围。

鉴于股权转让方之一夏少杰先生尚未完成个人完税证明的开具，经交易各相关方协商一致，同意分步办理股权交割手续，其所持长兴半导体 3.75% 股权将在海南兴煜投资有限公司完成股权变更登记后 30 日内完成全部交割手续，本次交易所涉全部股权完成交割后 10 个工作日内，北京盈新灵境文化科技有限公司将按照《主协议》约定的金额分别向各转让方支付第二期股权转让价款。

## 十八、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
一. 主营业务收入	687,955,247.67	667,882,765.18		-15,015,494.30	1,340,822,518.55
二. 主营业务成本	506,202,929.73	705,488,291.65		47,985,661.39	1,259,676,882.77
三. 资产总额	15,113,284,417.16	3,309,580,066.10	16,246,334,232.70	23,846,739,650.65	10,822,459,065.31
四. 负债总额	11,564,618,306.55	5,160,293,197.10	6,153,781,170.32	16,208,922,663.45	6,669,770,010.52

## 2、其他

(1) 公司重整后留债应兑付的长期借款本金在 2025 年度出现逾期，未能及时偿还，正在与借款人协商处理。情况如下表：

贷款单位	尚未偿还的本金（元）	其中：2025 年应偿还本金（元）
工银金融资产投资有限公司	126,200,544.04	28,044,565.34
长沙银行望城支行	209,922,866.44	46,649,525.87
民生金融租赁股份有限公司	119,402,336.52	26,533,852.56
湖北金融租赁股份有限公司	68,160,951.33	15,146,878.07
长城国兴金融租赁有限公司	181,430,052.21	40,317,789.38
中国信达资产管理有限公司湖南分公司	292,000,333.97	59,733,985.78
中国中信金融资产管理股份有限公司湖南省分公司	69,416,416.54	15,425,870.34
北京银行长沙麓谷支行	95,835,976.35	19,430,216.97
北京市文化科技融资租赁股份有限公司	39,359,352.66	8,746,522.81
合计	1,201,728,830.06	260,029,207.12

(2) 西宁置业公司从西宁房地产集团有限公司借款 18,000.00 万元，于 2026 年 4 月 2 日到期，目前尚未全额偿还，正与借款人协商展期事宜。

(3) 截至 2025 年 12 月 31 日，西宁置业公司因未按期缴纳税款及相关税费，被国家税务总局西宁市湟中区税务局依法采取税收保全及强制执行措施。根据宁湟税保封〔2025〕2 号《税收保全措施决定书》，税务机关于 2025 年 7 月 2 日至 2025 年 7 月 31 日对公司 G3 地块住宅及商业、H1 地块住宅及商业、G1 地块住宅及商业、蓝色水街及公寓等物业（共计 154 户房产，账面成本 96,297,107.91 元，评估价值 130,678,214.20 元）实施查封扣押。同时，税务机关已出具多份催告书、责成提供纳税担保通知书及税收强制执行决定书，要求公司限期缴纳 2019 年 1 月 1 日至 2025 年 4 月 10 日期间所涉税款、滞纳金及国有土地使用权出让收入等款项，并已对西宁置业公司银行账户采取强制扣缴措施。上述税收保全及强制执行事项，对西宁置业公司资金使用、资产处置、项目运营及流动性构成重大影响。截至本财务报表批准报出日，西宁置业公司正与税务机关积极沟通协商，相关税款缴纳、资产解除查封等事宜尚在推进过程中，最终影响金额存在不确定性。

### (4) 控股股东股份质押及冻结情况

截至 2025 年 12 月 31 日，公司控股股东盈新科技持有公司股份数量 1,200,000,000 股，占公司总股本的 20.44%，其中：累计质押股份数量 896,910,000 股，占其持有公司股份总数的 74.74%，占公司总股本的 15.27%；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，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。

## 十九、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	5,701,693,165.98	6,953,945,202.98
合计	5,701,693,165.98	6,953,945,202.98

## (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	5,700,369,697.60	6,942,119,843.28
应收暂付款	80,324.00	1,074,629.00
往来款及其他	28,485,799.27	47,160,673.53
合计	5,728,935,820.87	6,990,355,145.81

## 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）	654,775,224.37	196,440,825.57
1 至 2 年	134,363,972.59	822,037,424.00
2 至 3 年	821,968,436.20	3,562,984,810.97
3 年以上	4,117,828,187.71	2,408,892,085.27
3 至 4 年	2,790,504,811.01	770,828,409.40
4 至 5 年	126,744,249.09	602,593,918.25
5 年以上	1,200,579,127.61	1,035,469,757.62
合计	5,728,935,820.87	6,990,355,145.81

## 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	27,242,654.89	0.48%	27,242,654.89	100.00%	0.00	47,160,673.53	0.67%	36,409,942.83	77.20%	10,750,730.70
其中：										
按单项计提	27,242,654.89	0.48%	27,242,654.89	100.00%	0.00	47,160,673.53	0.67%	36,409,942.83	77.20%	10,750,730.70
按组合计提坏账准备	5,701,693,165.98	99.52%			5,701,693,165.98	6,943,194,472.28	99.33%			6,943,194,472.28
其中：										
按组合计提	5,701,693,165.98	99.52%			5,701,693,165.98	6,943,194,472.28	99.33%			6,943,194,472.28
合计	5,728,935,820.87	100.00%	27,242,654.89	0.48%	5,701,693,165.98	6,990,355,145.81	100.00%	36,409,942.83	0.52%	6,953,945,202.98

按单项计提坏账准备：27,242,654.89 元

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	25,417,150.10	25,417,150.10	100.00%	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	1,666,476.78	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	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	29,076.00	29,076.00	100.00%	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				
合计	47,160,673.53	36,409,942.83	27,242,654.89	27,242,654.89		

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
关联方组合	5,700,369,697.60		
合计	5,700,369,697.60		

按组合计提坏账准备: 0

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收暂付款	1,323,468.38		
合计	1,323,468.38		

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)	
2025 年 1 月 1 日余额			36,409,942.83	36,409,942.83
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提			10,832,712.06	10,832,712.06
本期转回			20,000,000.00	20,000,000.00
2025 年 12 月 31 日余额			27,242,654.89	27,242,654.89

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	
按单项计提坏账准备	36,409,942.83	10,832,712.06	20,000,000.00			27,242,654.89
合计	36,409,942.83	10,832,712.06	20,000,000.00			27,242,654.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00	诉讼收回	银行存款	
合计	20,000,000.00			

## 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
北京盈新置地有限公司	往来款	3,159,426,004.98	1年及以上	55.15%	
盈新发展国际置地有限公司	往来款	1,503,000,101.53	2-3年及以上	26.24%	
北京运河长基投资有限公司	往来款	430,300,000.00	1年以内、1-2年	7.51%	
上海盈新商业管理有限公司	往来款	308,588,677.60	5年以上	5.39%	
北京潮发文化传媒有限公司	往来款	107,075,324.97	1年以内	1.87%	
合计		5,508,390,109.08		96.16%	

## 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	3,699,546,990.00		3,699,546,990.00	4,213,635,560.66		4,213,635,560.66
合计	3,699,546,990.00		3,699,546,990.00	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		
北京盈新置地有限公司	2,920,000,000.00			292,000,000.00		373,700.00	2,628,373,700.00	
北京铜官盈新酒店管理有限公司			60,000,000.00	6,000,000.00			54,000,000.00	
北京铜官盈新旅游管理有限公司	500,000,000.00			50,000,000.00			450,000,000.00	
北京铜官盈新商业管理有限公司	100,000,000.00			10,000,000.00			90,000,000.00	
盈新发展国际置地有限公司	99,476,250.00						99,476,250.00	
新华联儿童乐园有限公司	210,159,370.66			210,159,370.66				
上海联悠企业管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00				
深圳盈新数科具身智能有限公司			2,000,000.00				2,000,000.00	
北京盈新灵境文化科技有限公司			1,000,000.00				1,000,000.00	
长沙盈新趣潮文化创意有限公司			500,000.00				500,000.00	
新华联景区管理（阆中）有限公司	134,000,000.00					11,800.00	134,011,800.00	
湖南海外旅游有限公司	180,000,000.00					185,300.00	180,185,300.00	
中海文旅设计研究（大连）有限公司	59,999,940.00						59,999,940.00	
合计	4,213,635,560.66		63,500,000.00	578,159,370.66		570,800.00	3,699,546,990.00	

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、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
其他业务	1,417,190.75		92,243.18	
合计	1,417,190.75		92,243.18	

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 150,943.41 元，其中，150,943.41 元预计将于 2026 年度确认收入。

### 4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	3,000,000.00	3,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-258,200,053.99	
债务重组产生的投资收益	8,258,024.01	86,501,114.77
合计	-246,942,029.98	89,501,114.77

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

☑适用 □不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	1,785,285.65	
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）	66,921,633.38	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	21,000,812.09	
债务重组损益	40,029,753.34	
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	509,930.99	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-65,440,278.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	608,385.43	
减：所得税影响额	3,629,722.85	
少数股东权益影响额（税后）	1,731,680.47	
合计	60,054,118.77	--

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

其他收益主要系个税手续费返还。

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	-27.05%	-0.20	-0.20
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-28.43%	-0.21	-0.21

## 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