

北京铜官盈新文化旅游发展
股份有限公司
审计报告

大华审字[2026]0011011180 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年1月1日至2025年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-6
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-90

审计报告

大华审字[2026] 0011011180号

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，就可能导致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：_____

(项目合伙人) 张文荣

中国·北京 中国注册会计师：_____

白光

二〇二六年四月二十七日

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	849,322,257.97	803,172,874.93
交易性金融资产	注释2	159,375,788.35	107,402,009.14
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	注释3	237,498,916.40	294,539,016.79
应收款项融资			
预付款项	注释4	354,511,056.99	283,691,287.71
其他应收款	注释5	222,886,618.30	341,263,018.10
其中：应收利息			
应收股利			146,234.98
存货	注释6	4,202,464,271.41	5,248,268,726.35
合同资产	注释7	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	注释8	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：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释9	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	注释10	7,713,223.98	
固定资产	注释11	3,163,549,074.20	3,434,904,956.83
在建工程	注释12	497,738,645.97	557,786,107.22
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	注释13	59,071,768.88	
无形资产	注释14	360,631,925.24	384,884,953.71
开发支出	注释15	287,592.71	
商誉	注释16	89,168,015.16	103,631,488.58
长期待摊费用	注释17	21,773,130.84	26,729,885.64
递延所得税资产	注释18	21,599,384.90	95,477,127.03
其他非流动资产	注释19	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

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)


企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款	注释21	20,830,000.00	1,061,254.31
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释22	1,714,529,331.36	1,866,260,769.47
预收款项	注释23	1,344,471.12	991,365.00
合同负债	注释24	564,621,300.94	739,833,859.64
应付职工薪酬	注释25	78,992,734.53	94,265,082.33
应交税费	注释26	510,029,870.71	520,450,823.37
其他应付款	注释27	664,264,897.44	434,631,672.46
其中：应付利息			
应付股利		313,225.62	120,520.74
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释28	822,304,283.94	815,132,897.55
其他流动负债	注释29	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：			
长期借款	注释30	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	注释31	51,727,411.17	
长期应付款	注释32	114,205.22	191,086.42
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	注释33	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
股东权益：			
股本	注释34	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	注释35	6,704,223,116.82	6,630,945,685.67
减：库存股			
其他综合收益	注释36	89,559,707.25	89,583,558.40
专项储备			
盈余公积	注释37	246,744,097.39	246,744,097.39
未分配利润	注释38	-4,912,117,425.23	-3,739,023,505.59
归属于母公司股东权益合计		3,787,286,721.23	4,887,127,060.87
少数股东权益		365,402,333.56	449,289,049.21
股东权益合计		4,152,689,054.79	5,336,416,110.08
负债和股东权益总计		10,822,459,065.31	12,207,434,811.89

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,710,902,297.04	3,043,206,014.08
其中：营业收入	注释39	1,710,902,297.04	3,043,206,014.08
二、营业总成本		2,028,479,200.34	2,970,400,094.14
其中：营业成本	注释39	1,543,808,377.76	2,270,424,609.42
税金及附加	注释40	12,278,876.70	150,853,226.37
销售费用	注释41	142,562,139.47	135,798,222.33
管理费用	注释42	239,832,159.49	271,639,396.19
研发费用			
财务费用	注释43	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	注释44	98,610,819.59	271,032,563.65
投资收益（损失以“-”号填列）	注释45	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			
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）	注释46	4,021,495.54	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释47	-133,638,851.67	-369,699,146.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释48	-758,852,166.44	-283,387,593.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释49	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	注释50	12,875,768.47	5,342,881.14
减：营业外支出	注释51	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	注释52	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
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,246,560,748.13	-669,414,371.36
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,173,093,919.64	-533,142,258.96
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-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
归属于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			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
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		-23,851.15	7,136,479.12
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		-23,851.15	7,136,479.12
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
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(元/股)		-0.20	-0.09
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.20	-0.09

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2025年度

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
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
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	注释53	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
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	注释53	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：			
收回投资所收到的现金		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			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	
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	
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	注释53	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	注释53	3,341,628.01	
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

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	归属于母公司股东权益						本期金额		少数股东权益	股东权益合计		
	股本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	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
一、上年年末余额	1,658,877,225.00				6,630,945,685.67		89,593,558.40		246,744,057.39	-3,739,023,505.59	449,289,049.21	5,336,416,110.08
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
三、本年期初余额	1,658,877,225.00				6,630,945,685.67		89,593,558.40		246,744,057.39	-3,739,023,505.59	449,289,049.21	5,336,416,110.08
(一) 综合收益总额					73,277,431.15		-23,851.15			-1,173,083,919.64	-83,886,715.65	-1,183,727,055.29
(二) 股东投入和减少资本					73,277,431.15		-23,851.15			-1,173,083,919.64	-76,507,351.92	-1,249,625,122.71
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
(四) 股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,658,877,225.00				6,704,223,116.82		89,559,707.25		246,744,057.39	-4,912,117,425.23	365,402,333.56	4,152,689,054.79

编制单位: 北京新文化传媒股份有限公司



(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

合并股东权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额									
	股本	其他权益工具 永续债 其他	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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	1,658,877,225.00		6,595,177,200.33		82,447,079.28		246,744,097.39	-3,205,881,246.63	607,016,420.38	5,864,380,775.75
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	1,658,877,225.00		6,595,177,200.33		82,447,079.28		246,744,097.39	-3,205,881,246.63	607,016,420.38	5,864,380,775.75
三、本年增减变动金额			35,788,465.34		7,136,479.12			-533,142,258.96	-157,727,371.17	-647,964,665.67
(一) 综合收益总额					7,136,479.12			-533,142,258.96	-130,383,442.56	-656,389,222.40
(二) 股东投入和减少资本			35,788,465.34						12,490,566.82	48,259,052.16
1. 股东投入的普通股									262,186.02	262,186.02
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										3,280,945.59
2. 本期使用										-3,280,945.59
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,658,877,225.00		6,630,945,665.67		89,583,558.40		246,744,097.39	-3,739,023,505.59	449,289,049.21	5,336,416,110.08



编制单位: 北京观音盈新文化旅游发展股份有限公司

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

(Signature)

主管会计工作负责人:

(Signature)

会计机构负责人:

(Signature)

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十七	期末余额	上期期末余额
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	注释1	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
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	注释2	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
开发支出			
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

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十七	期末余额	上期期末余额
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
股东权益：			
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
股东权益合计		9,035,580,877.62	9,319,086,758.13
负债和股东权益总计		9,628,116,142.38	11,432,705,730.52

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司利润表

2025年度

编制单位：北京铜宫盈新文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十七	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释3	1,417,190.75	92,243.18
减：营业成本	注释3		
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）	注释4	-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			
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净变动额			
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. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 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（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2025年度

编制单位：北京铜宫盈新文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十七	本期金额	上期金额
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：			
收回投资所收到的现金		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

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司股东权益变动表

2025年度

编制单位：北京新官盈文化旅游发展股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						
	股本		其他权益工具		资本公积		
	优先股	永续债	其他	库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85	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	2,130,368,119.07	9,319,086,758.13
三、本年增减变动金额					-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) 股东投入和减少资本					-5,275,400.00		-5,275,400.00
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额					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. 对股东的分配							
3. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
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、本年年末余额	5,871,815,040.00				5,241,746,220.85	1,852,137,638.56	9,035,580,877.62

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2026年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				未分配利润	股东权益合计					
	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
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	5,871,815,040.00				5,281,278,130.91	330,618,216.35	-2,180,595,533.30	9,303,115,653.96		9,303,115,653.96	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	5,871,815,040.00				5,281,278,130.91	330,618,216.35	-2,180,595,533.30	9,303,115,653.96		9,303,115,653.96	
三、本年增减变动金额					-34,256,510.06		50,227,414.23	15,970,904.17		50,227,414.23	
(一) 综合收益总额							50,227,414.23	50,227,414.23		50,227,414.23	
(二) 股东投入和减少资本					-34,256,510.06			-34,256,510.06		-34,256,510.06	
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他					-34,256,510.06			-34,256,510.06		-34,256,510.06	
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
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、本年年末余额	5,871,815,040.00				5,247,021,620.85	330,618,216.35	-2,130,368,119.07	9,319,066,758.13		9,319,066,758.13	



编制单位: 北京新景文化旅游发展股份有限公司

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

北京铜官盈新文化旅游发展 股份有限公司 2025 年度财务报表附注

一、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

公司全称	简称
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

二、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

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。

（二）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。

（三）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。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 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。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

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 500.00 万元
账龄 1 年以上重要的预付款项	单项金额占预付账款总额的 5%且金额 \geq 3000 万元
账龄 1 年以上重要的应付款项	单项金额占应付账款总额的 5%且金额 \geq 3000 万元
重要的在建工程	金额 \geq 10000 万元
重要的非全资子公司	非全资子公司收入占公司收入 \geq 10%
重要的合营联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资金额 \geq 10000 万元
重要投资活动有关的现金	金额 \geq 10000 万元

(六) 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。

(七)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。

(八)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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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。

(十二) 应收款项

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（十一）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

(十三) 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。

(十四) 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本附注(十一)8.金融工具减值。

(十五)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：

①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。

②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。

③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。

(十六) 投资性房地产

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。

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

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

（十八）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。

（十九）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。

(二十) 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。

(二十一) 无形资产与开发支出

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。

(二十二) 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。

(二十三) 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。

(二十四) 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。

(二十五) 职工薪酬

1. 职工薪酬分类

公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 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。

3. 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：

①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。

②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。

③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。

4. 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。

5. 其他长期职工福利

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。

(二十六) 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。

(二十七) 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。

(二十八) 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。

（二十九）收入

1. 收入确认的一般原则

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

公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：

(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。

(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品。

(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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

2. 收入确认的具体方法

(1) 文旅综合收入

① 门票收入

本公司的门票收入在游客入园后确认。

② 酒店收入

本公司在提供相关酒店服务时确认酒店收入。

③ 旅游团费收入

本公司在游客购买旅游服务并在旅游行程结束后，确认相关旅游团费收入。

(2) 商品房销售收入

商品房销售收入：本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

① 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；② 房地产开发产品已竣工并验收合格；③ 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；④ 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

(3) 其他收入

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

(三十) 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。

(三十一) 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。

(三十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(三十三) 租赁

1. 公司作为承租人

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：

①租赁负债的初始计量金额。

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。

③承租人发生的初始直接费用。

④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

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

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

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

2. 公司作为出租人

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。

(三十四) 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。

(三十五) 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。

(三十六) 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。

(三十七) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

公司本期重要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

公司本期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
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%	
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	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%、5%	

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
教育费附加	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%	
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%	

不同纳税主体企业所得税税率说明：

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%。

(二) 税收优惠政策及依据

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。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2025 年 12 月 31 日，期初指 2025 年 1 月 1 日，上期期末指 2024 年 12 月 31 日）

注释1. 货币资金

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
银行存款冻结资金	860,178.25	649,005.06
合计	271,825,405.81	341,712,781.42

注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	159,375,788.35	107,402,009.14
银行理财		200,000.00

项目	期末余额	期初余额
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

注释3. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	185,367,485.09	257,501,429.76
1—2年	98,647,085.60	37,894,095.87
2—3年	28,456,047.32	18,122,279.97
3—4年	14,176,271.44	13,504,782.91
4—5年	10,245,048.96	15,758,581.97
5年以上	39,758,336.76	30,573,831.90
小计	376,650,275.17	373,355,002.38
减：坏账准备	139,151,358.77	78,815,985.59
合计	237,498,916.40	294,539,016.79

2. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	68,773,065.73	18.26	68,773,065.73	100.00	
按组合计提坏账准备	307,877,209.44	81.74	70,378,293.04	22.86	237,498,916.40
其中：关联方组合	46,947.20	0.01			46,947.20
账龄组合	276,171,518.59	73.32	70,378,293.04	25.48	205,793,225.55
其他组合	31,658,743.65	8.41			31,658,743.65
合计	376,650,275.17	100.00	139,151,358.77	36.94	237,498,916.40

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	24,512,731.45	6.57	18,147,324.22	74.03	6,365,407.23
按组合计提坏账准备	348,842,270.93	93.43	60,668,661.37	17.39	288,173,609.56
其中：关联方组合	141,916.78	0.04			141,916.78
账龄组合	343,805,651.42	92.09	60,668,661.37	17.65	283,136,990.05

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其他组合	4,894,702.73	1.31			4,894,702.73
合计	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

单位名称	期末余额			
	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	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	14,208,732.19	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	100.00	预计无法收回
黄山市金龙房地产开发有限公司	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	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	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	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	100.00	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	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	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	82,306.42	100.00	预计无法收回
彭劼	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	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	100.00	预计无法收回
合计	68,773,065.73	68,773,065.73		

按组合计提坏账准备

(1) 账龄组合

账龄	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	

(2) 其他组合

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	46,947.20		
其他组合	31,658,743.65		
合计	31,705,690.85		

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	18,147,324.22	51,061,553.60	300,812.09	135,000.00		68,773,065.73
按组合计提坏账准备	60,668,661.37	15,342,950.61		5,698,343.74	65,024.80	70,378,293.04
其中：关联方组合						
账龄组合	60,668,661.37	15,342,950.61		5,698,343.74	65,024.80	70,378,293.04
其他组合						
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应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款 账面余额	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 同资产合计数的 比例(%)	应收账款和合 同资产坏账准 备
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

单位名称	应收账款 账面余额	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 同资产合计数的 比例(%)	应收账款和合 同资产坏账准 备
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

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	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	100.00	283,691,287.71	100.00

2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	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		

3. 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	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		

注释5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
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

(一) 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	49,988,948.85	123,157,719.69
1—2 年	32,680,502.04	141,409,788.71
2—3 年	130,313,115.96	8,289,557.43
3—4 年	7,789,038.97	62,971,178.02
4—5 年	62,589,356.79	27,162,437.30
5 年以上	79,574,366.97	52,411,929.67
小计	362,935,329.58	415,402,610.82
减：坏账准备	140,048,711.28	74,285,827.70
合计	222,886,618.30	341,116,783.12

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
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		75,690,509.72
往来款及其他	262,574,863.73	232,913,122.37
小计	362,935,329.58	415,402,610.82
减：坏账准备	140,048,711.28	74,285,827.70
合计	222,886,618.30	341,116,783.12

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	
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

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
其中：关联方组合	20,970,984.46	5.78			20,970,984.46
账龄组合	25,106,981.65	6.92	12,629,778.10	50.30	12,477,203.55
其他组合	189,438,430.29	52.19			189,438,430.29
合计	362,935,329.58	100.00	140,048,711.28	38.59	222,886,618.30

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	196,486,313.17	47.30	73,659,994.10	37.49	122,826,319.07
按组合计提坏账准备	218,916,297.65	52.70	625,833.60	0.29	218,290,464.05
其中：关联方组合	19,954,653.80	4.80			19,954,653.80
账龄组合	3,539,663.77	0.85	625,833.60	17.68	2,913,830.17
其他组合	195,421,980.08	47.04			195,421,980.08
合计	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

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	26,391,594.54	26,391,594.54	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
天津新华联房地产开发有限公司	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	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	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	4,560,388.45	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	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	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	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	2,444,236.11	100.00	预计无法收回

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
KNIGHT FRANK GROUP(莱坊集团)	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	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	100.00	预计无法收回
内蒙古新华联置业有限公司	1,092,033.88	1,092,033.88	100.00	预计无法收回
北京正联商贸有限公司	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	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	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	273,797.36	273,797.36	100.00	预计无法收回
CBRE Limited (世邦魏理仕)	225,117.65	225,117.65	100.00	预计无法收回
汉堡王(上海)餐饮有限公司	202,500.00	202,500.00	100.00	预计无法收回
广州市瑞泽贸易有限公司	183,000.00	183,000.00	100.00	预计无法收回
湖南新华联建设工程有限公司	155,592.00	155,592.00	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
西宁新华联童梦乐园有限公司	93,207.31	93,207.31	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
合计	127,418,933.18	127,418,933.18		

按组合计提坏账准备

(1) 账龄组合

账龄	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	—

续：

账龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,695,221.49	134,761.08	5.00
1—2 年	168,162.93	41,685.79	24.79
2—3 年	355,971.73	177,985.88	50.00
3—4 年	195,627.10	146,720.33	75.00
4—5 年			
5 年以上	124,680.52	124,680.52	100.00
合计	3,539,663.77	625,833.60	—

(2) 其他组合

组合名称	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		
其他组合	189,438,430.29		
合计	210,409,414.75		

续:

组合名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方组合	19,954,653.80		
其他组合	195,421,980.08		
合计	215,376,633.88		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	167,561.57	41,685.79	74,076,580.34	74,285,827.70
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	12,449,589.03		75,785,570.52	88,235,159.55
本期转回			20,700,000.00	20,700,000.00
本期转销				
本期核销	29,058.29		1,743,217.68	1,772,275.97

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)	
其他变动				
期末余额	12,588,092.31	41,685.79	127,418,933.18	140,048,711.28

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	73,659,994.10	76,202,156.76	20,700,000.00	1,743,217.68		127,418,933.18
按组合计提坏账准备	625,833.60	12,033,002.79		29,058.29		12,629,778.10
其中：关联方组合						
账龄组合	625,833.60	12,033,002.79		29,058.29		12,629,778.10
其他组合						
合计	74,285,827.70	88,235,159.55	20,700,000.00	1,772,275.97		140,048,711.28

本期坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
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

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	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
阆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

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
低值易耗品	10,141,978.49		10,141,978.49	11,519,091.98		11,519,091.98
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
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
原材料	1,469,238.26		1,469,238.26	1,674,954.70		1,674,954.70
工程施工	40,648,958.92		40,648,958.92	17,825,776.25		17,825,776.25
出租开发产品	243,781,099.96	24,169,805.85	219,611,294.11	39,159,049.38		39,159,049.38
库存商品	40,138,231.78	9,668,564.39	30,469,667.39	29,897,574.79		29,897,574.79
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

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	24,266,023.78	263,277,817.86			34,393,466.46		253,150,375.18
开发成本	313,430,659.20	274,981,845.38	13,478.37				588,425,982.95
出租开发产品		24,169,805.85					24,169,805.85
库存商品		9,668,564.39					9,668,564.39
合计	337,696,682.98	572,098,033.48	13,478.37		34,393,466.46		875,414,728.37

3. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
新华联国际旅游城	2013 年 8 月	2027 年 12 月	1,834,541,300.00	939,031,561.08	930,457,837.96
长沙铜官窑国风乐园	2014 年 9 月	2026 年 12 月	3,884,195,800.00	408,894,505.50	772,867,742.79
盈新发展南洋国际度假中心	2015 年 8 月	2028 年 06 月	1,800,000,000.00	185,306,401.18	180,034,230.08
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	588,909,389.99	947,929,953.06
株洲长基置业				96,125,800.00	97,575,702.94
合计			11,260,402,426.00	2,811,564,564.43	3,522,162,373.51

4. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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		15,967,423.58	333,763,914.85
盈新发展南洋国际度假中心	2019 年 5 月	334,382,907.05		138,001,701.62	196,381,205.43
新华联国际温泉公馆	2019 年 4 月	7,123,004.36			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

5. 出租开发产品

出租项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	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		27,604,387.98	442,572.52	27,161,815.46
长沙铜官窑国风乐园商铺出租		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

6. 借款费用资本化情况:

存货期末余额含有借款费用资本化金额 712,725,424.57 元。

注释7. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同资产	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

注释8. 其他流动资产

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

注释9. 长期股权投资

1. 长期股权投资情况

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			
			追加投资	减少 投资	权益法确认 的投资损益	其他综合 收益调整
联营企业						
湖南省柠檬国际旅行社有限公司	655,357.69					
湖南省中揽国际旅行社有限公司	2,227,165.04				145,588.40	
湖南海外旅游益阳有限公司	227,729.29				13,020.47	
湖南达客国际旅行社有限公司			250,000.00		16,341.44	
湖南美丽人生贸易有限公司					20,000.00	
上海新华联置业有限公司		69,023,673.19				
长沙盈新灵境旅游文化投资合伙企业(有限合伙)			3,000,000.00		-150,564.06	
北京嘉厚盈新悠悦生活壹号文化合伙企业(有限合伙)			1,600,000.00			
北京嘉厚盈新商业管理有限公司			120,000.00		-292.57	
海口金顿睿航投资合伙企业(有限合伙)			25,000,000.00		-335,672.83	
合计	3,110,252.02	69,023,673.19	29,970,000.00		-291,579.15	

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
	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		
联营企业						
湖南省柠檬国际旅行社有限公司		1,934.04			653,423.65	
湖南省中揽国际旅行社有限公司		627,165.04			1,745,588.40	
湖南海外旅游益阳有限公司		78,956.36			161,793.40	
湖南达客国际旅行社有限公司					266,341.44	
湖南美丽人生贸易有限公司		10,000.00			10,000.00	
上海新华联置业有限公司						69,023,673.19
长沙盈新灵境旅游文化投资合伙企业(有限合伙)					2,849,435.94	
北京嘉厚盈新悠悦生活壹号文化合伙企业(有限合伙)					1,600,000.00	
北京嘉厚盈新商业管理有限公司					119,707.43	
海口金顿睿航投资合伙企业(有限合伙)					24,664,327.17	

被投资单位	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
	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		
合计		718,055.44			32,070,617.43	69,023,673.19

注释10. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

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
1. 外购增加				
2. 存货\固定资产\在建工程转入				
3. 股东投入增加				
4. 外币报表折算差额	-6,719.00			-6,719.00
5. 其他原因增加	7,210,011.99			7,210,011.99
6. 处置子公司				
7. 公允价值变动	509,930.99			509,930.99
三. 期末余额	7,713,223.98			7,713,223.98

2. 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动原因
Properties in Jeju	韩国	231.74 平方米	1,486,500.98	7,713,223.98		市场波动
合计			1,486,500.98	7,713,223.98		

3. 本期新增采用公允价值计量的投资性房地产情况

项目名称	原会计核算方法	原账面价值	入账公允价值	期末公允价值	变动时间
Properties in Jeju			7,210,011.99	7,713,223.98	2025-8-11
合计	—		7,210,011.99	7,713,223.98	—

注释11. 固定资产

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

(一) 固定资产

1. 固定资产情况

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
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
在建工程转入							
其他增加		588,469.88	149,660.21	223,267.38	4,590,441.15		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
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
处置子公司							
其他减少	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
本期计提	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
其他增加		561,563.68	152,258.71	914,832.65	976,892.52		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
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
处置子公司							
其他减少	866,195.91	683,067.52	968,242.62	82,485.56	222,348.04	510,620.62	3,332,960.27

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司
2025 年度
财务报表附注

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
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			261,025.73		86,265,661.45
本期计提	73,332,161.17	12,672,474.55			261,025.73		86,265,661.45
其他增加							
3. 本期减少金额							
处置或报废							
其他减少							
4. 期末余额	80,873,666.67	12,672,474.55	123,197.49	117.52	286,411.67		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. 期末未办妥产权证书的固定资产

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. 主要固定资产的减值测试情况

(1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

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	---	---	---

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。

注释12. 在建工程

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

(一) 在建工程

1. 在建工程情况

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		261,059,140.97	241,916,658.97		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		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

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末余额
长沙国际学校	241,916,658.97	19,142,482.00			261,059,140.97
海南香水湾项目四星酒店	313,869,448.25	6,461,038.34			320,330,486.59
合计	555,786,107.22	25,603,520.34			581,389,627.56

续：

工程项目名称	预算数	工程投入 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	资金来源
长沙国际学校	500,000,000.00	52.21	52.21			自筹
海南香水湾项目四星酒店	500,000,000.00	64.07	64.07	50,964,437.51		自筹+贷款
合计	1,000,000,000.00			50,964,437.51		

3. 本期计提在建工程减值准备情况

项目名称	期初余额	本期计提金额	期末余额
香水湾四星级酒店		84,739,486.59	84,739,486.59
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. 主要在建工程的减值测试情况

(1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

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	——	——	——

公司子公司海南盈新文化旅游发展有限公司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。

注释13. 使用权资产

1. 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	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

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
租赁	60,735,744.63				60,735,744.63
其他增加					
3. 本期减少金额					
租赁到期					
其他减少					
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
本期计提	1,663,975.75				1,663,975.75
其他增加					
3. 本期减少金额					
租赁到期					
其他减少					
4. 期末余额	1,663,975.75				1,663,975.75
三. 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					

注释14. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	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		993,295.19		993,295.19
购置		966,840.92		966,840.92
内部研发				
其他原因增加		26,454.27		26,454.27
3. 本期减少金额		715,192.67		715,192.67
处置		715,192.67		715,192.67
其他原因减少				
4. 期末余额	389,290,085.28	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	2,112,365.26	12,776,084.40	25,162,718.67

项目	土地使用权	软件	其他经营权	合计
本期计提	10,274,269.01	2,085,910.99	12,776,084.40	25,136,264.40
其他原因增加		26,454.27		26,454.27
3. 本期减少金额		631,587.68		631,587.68
处置		631,587.68		631,587.68
其他原因减少				
4. 期末余额	82,531,422.38	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				
本期计提				
3. 本期减少金额				
转让				
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	7,121,572.91	46,751,689.43	360,631,925.24
2. 期初账面价值	317,032,931.91	8,324,247.97	59,527,773.83	384,884,953.71

注释15. 开发支出

本公司开发支出情况详见附注六、研发支出。

注释16. 商誉

1. 商誉账面原值

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	其他	处置	其他	
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

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	其他	处置	其他	
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

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	其他	处置	其他	
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	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

(1) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	关键参数	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	预测收入增长率、预测毛利率和折现率	预测期收入增长率（预测期 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。

注释17. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	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

注释18. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	97,880,143.74	19,597,116.82	36,165,152.62	8,413,620.80
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

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

年份	期末余额	期初余额	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	

注释19. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

注释20. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限情况
货币资金	271,825,405.81	详见货币资金
存货和在建工程	1,990,099,422.15	抵押借款、税收保全
固定资产和无形资产	2,338,522,487.65	抵押借款
合计	4,600,447,315.61	

注释21. 短期借款

1. 短期借款分类

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

注释22. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,482,696,491.31	1,632,712,392.78
应付材料费	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

1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
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	

注释23. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
租金	1,344,471.12	991,365.00
合计	1,344,471.12	991,365.00

注释24. 合同负债

1. 合同负债情况

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		920,531.76
预收其他	105,409,078.12	79,172,736.59
合计	564,621,300.94	739,833,859.64

2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
新华国际旅游城	75,697,589.76	73,967,433.11	2027 年 12 月 31 日
长沙铜官窑国风乐园	127,620,847.30	255,071,572.63	2026 年 12 月 31 日
海南香水湾岭海	226,947,163.14	284,397,406.52	2027 年 12 月 31 日
湖南新华联梦想城	19,423,966.97	28,968,586.49	已竣工
盈新发展南洋国际度假中心	9,522,655.65	17,335,592.54	2028 年 6 月 30 日
合计	459,212,222.82	659,740,591.29	

注释25. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	93,807,980.39	319,884,534.88	335,323,154.85	78,369,360.42
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
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
其他				
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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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
职工福利费	1,039,209.51	12,193,671.98	12,300,001.00	932,880.49
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
住房公积金	52,725.00	7,376,644.97	7,429,040.97	329.00
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
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
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

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	444,143.90	29,609,829.31	29,435,486.37	618,486.84
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

注释26. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	203,989,697.21	198,544,640.44
消费税		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

注释27. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
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

(一) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
子公司少数股东股利	313,225.62	120,520.74
合计	313,225.62	120,520.74

(二) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	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

注释28. 一年内到期的非流动负债

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
一年内到期的非流动负债应付利息	140,575,009.58	111,975,066.09
一年内到期的租赁负债	6,459,898.13	
合计	822,304,283.94	815,132,897.55

注释29. 其他流动负债

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

注释30. 长期借款

借款类别	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

注释31. 租赁负债

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	

注释32. 长期应付款

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

(一) 长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	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

注释33. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

1. 与政府补助相关的递延收益

本公司政府补助详见附注九、政府补助（一）涉及政府补助的负债项目。

注释34. 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 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

注释35. 资本公积

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		7,911,045,095.64
股权激励		724,600.00		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			-1,207,546,578.82
合计	6,630,945,685.67	73,277,431.15		6,704,223,116.82

资本公积的说明：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。

注释36. 其他综合收益

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以摊余成本计量的金融资产	减：套期储备转入相关资产或负债	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：结转重新计量设定受益计划变动额		减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
一、不能重分类进损益的其他综合收益											
二、将重分类进损益的其他综合收益	89,583,558.40	-3,064,374.58					-23,851.15	-3,040,523.43			89,559,707.25
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.外币报表折算差额	89,583,558.40	-3,064,374.58					-23,851.15	-3,040,523.43			89,559,707.25
7.其他											
其他综合收益合计	89,583,558.40	-3,064,374.58					-23,851.15	-3,040,523.43			89,559,707.25

注释37. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	246,744,097.39			246,744,097.39
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	246,744,097.39			246,744,097.39

注释38. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期期末未分配利润	-3,739,023,505.59	-3,205,881,246.63
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-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
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
其他利润分配		
加：盈余公积弥补亏损		
所有者权益其他内部结转		
期末未分配利润	-4,912,117,425.23	-3,739,023,505.59

注释39. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

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

2. 营业收入扣除情况明细表

项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	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

项目	本期发生额	具体扣除情况	上期发生额	具体扣除情况
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.32%		0.07%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营业务之外的其他收入	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
二、不具备商业实质的收入				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	1,705,441,942.83		3,041,190,014.99	

3. 主营业务收入、主营业务成本的分解信息

合同分类	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
一、业务或商品类型	1,340,822,518.55	1,259,676,882.77	2,532,164,375.69	1,882,439,755.71
商品房销售	686,468,746.69	550,507,810.42	1,837,781,647.69	1,145,603,574.36
文旅综合行业	654,353,771.86	709,169,072.35	694,382,728.00	736,836,181.35
二、按经营地区分类	1,340,822,518.55	1,259,676,882.77	2,532,164,375.69	1,882,439,755.71
北京			336,489.23	
湖南	890,615,340.07	877,111,636.99	973,142,119.94	974,428,713.41
青海	18,911,313.10	14,307,011.06	1,371,948,293.79	749,722,882.90
海南	277,188,914.47	242,967,491.57	178,220.82	1,193,992.41
四川				-7,991,987.39
安徽				-119,011.51
境外	154,106,950.91	125,290,743.15	186,559,251.91	165,205,165.89

4. 分摊至剩余履约义务的说明

截止 2025 年 12 月 31 日，本公司分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币 5.76 亿元(2024 年 12 月 31 日：人民币 3.93 亿元)，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格的预期未来收入。本公司预计在未来 1 至 3 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

5. 主营业务收入前五名

项目	本期发生额	上期发生额
海南香水湾嶺海	272,761,195.41	
湖南新华联梦想城	180,693,133.12	179,535,416.50
盈新发展南洋国际度假中心	154,106,950.91	26,403,772.38

项目	本期发生额	上期发生额
长沙铜官窑国风乐园	59,996,154.15	99,738,685.49
西宁新华联国际旅游城	18,911,313.10	1,371,948,293.79
合计	686,468,746.69	1,677,626,168.16

注释40. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
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
土地增值税	-18,768,494.45	102,606,847.76
消费税		1,832,129.64
印花税	812,297.86	1,050,378.81
房产税	22,602,614.05	22,958,259.21
其他	5,524,784.26	5,863,911.91
合计	12,278,876.70	150,853,226.37

注释41. 销售费用

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

注释42. 管理费用

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

注释43. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	106,970,654.54	131,744,799.19
减：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

注释44. 其他收益

1. 其他收益明细情况

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

2. 计入其他收益的政府补助

本公司政府补助详见附注九、政府补助（二）计入当期损益的政府补助。

注释45. 投资收益

1. 投资收益明细情况

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
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	662,679.60	-223,880,287.94
债务重组产生的投资收益	8,948,952.56	120,643,405.32
金融工具持有期间的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
其他	264,843.21	-28,029.33
合计	9,584,896.22	-102,312,887.48

注释46. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	3,511,564.55	

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
衍生金融资产		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	509,930.99	
其他		
合计	4,021,495.54	

注释47. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-133,638,851.67	-5,541,871.57
债权投资信用减值损失		
其他债权投资信用减值损失		
预提担保损失		-364,157,275.19
其他		
合计	-133,638,851.67	-369,699,146.76

注释48. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-572,098,033.48	-261,090,522.79
合同资产减值损失	-374,016.50	-441,229.00
固定资产减值损失	-86,265,661.45	-7,690,206.45
在建工程减值损失	-85,650,981.59	
无形资产减值损失		-178,917.46
商誉减值损失	-14,463,473.42	-13,986,717.57
合计	-758,852,166.44	-283,387,593.27

注释49. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售处置利得或损失		
固定资产处置利得或损失	1,122,606.05	436,914.44
在建工程处置利得或损失		
生物资产处置利得或损失		
无形资产处置利得或损失		
合计	1,122,606.05	436,914.44

注释50. 营业外收入

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

注释51. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本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

注释52. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	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

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

项目	本期发生额
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

注释53. 现金流量表附注

1. 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
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

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
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

(1) 收到的重要的与投资活动有关的现金

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

(2) 收到的其他与投资活动有关的现金

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

(3) 支付的重要的与投资活动有关的现金

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	

项目	本期发生额	上期发生额
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

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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	

注释54. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	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：信用减值损失	758,852,166.44	369,699,146.76
资产减值准备	133,638,851.67	283,387,593.27
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
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
合同资产的减少(增加以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	390,692,903.98	1,292,044,164.91

项目	本期金额	上期金额
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		
当期新增使用权资产	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

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
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	577,496,852.16	461,460,093.51
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释55. 外币货币性项目

1. 外币货币性项目

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

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
澳元	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：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

2. 境外经营实体说明

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	澳元	以企业经营所处的主要外部环境	否

注释56. 租赁

(一) 作为承租人的披露

本公司作为承租人其他信息如下：

1. 租赁活动

出租方	租赁资产类别	租赁期限	年租金（含税）	租赁开始日
北京富华房地产投资有限公司	房屋建筑物	4 年	4,972,577.52	2025 年 10 月 16 日

出租方	租赁资产类别	租赁期限	年租金（含税）	租赁开始日
杭州红岩数智科技有限公司	房屋建筑物	15 年	4,000,000.00	2025 年 9 月 1 日

六、研发支出

(一)按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	283,859.04	
其他	3,733.67	
合计	287,592.71	
其中：费用化研发支出		
资本化研发支出	287,592.71	

(二)符合资本化条件的研发项目开发支出

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	计入当期损益	
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

七、合并范围的变更

(一)其他原因的合并范围变动

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。

八、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

公司主要子公司如下：

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

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
新丝路控股	45.21	-63,415,918.93		258,801,065.79	
湖南海外	40	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

子公司名称	期末余额					
	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
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
湖南海外	235,623,661.54	43,012,281.90	278,635,943.44	218,126,508.38		218,126,508.38

续：

子公司名称	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
新丝路控股	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	167,560,466.46	43,100,009.10	210,660,475.56	150,553,384.98		150,553,384.98

续：

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新丝路控股	332,066,321.82	-159,465,977.31	-166,191,311.14	-48,430,595.00
湖南海外	525,147,582.19	10,036,721.54	10,036,721.54	7,295,894.09

续：

子公司名称	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
新丝路控股	599,897,815.80	-337,678,558.50	-324,653,409.54	169,466,199.60
湖南海外	534,993,194.21	13,859,248.46	13,859,248.46	16,421,693.08

(二)在合营安排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(%)		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

2. 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	
	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	
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	
对联营企业权益投资的账面价值	24,664,327.17	

项目	期末余额/本期发生额	
	海口金顿睿航投资合伙企业（有限合伙）	
营业收入	160,000.00	
净利润	-402,920.21	

3. 不重要的联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
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	—	—
净利润	44,093.68	952,024.47

九、政府补助

（一）涉及政府补助的负债项目

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	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
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
其他							
合计	332,853,852.84	1,000,000.00		34,696,652.38		299,157,200.46	

（二）计入当期损益的政府补助

补助项目	会计科目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
产业扶持资金-保交楼	其他收益	34,696,652.38	39,513,820.17	与资产相关
房土两税减免	其他收益	22,654,498.50		与收益相关
财政补贴资金	其他收益	1,150,000.00	3,100,358.46	与收益相关
旅游补助	其他收益	6,621,953.00	1,642,935.00	与收益相关
政府奖励款	其他收益	100,000.00	1,750,636.00	与收益相关
政府扶持资金	其他收益	211,400.00	787,883.00	与收益相关
稳岗补贴	其他收益	349,851.47	447,392.18	与收益相关
其他	其他收益	1,137,278.03		与收益相关
合计		66,921,633.38	47,243,024.81	

十、与金融工具相关的风险披露

（一）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。

截止 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：

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。

十一、公允价值

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	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
二、投资性房地产			7,713,223.98	7,713,223.98
(一) 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

(一) 持续和非持续第三层次公允价值计量的项目,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。

(二) 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的敏感性分析

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。

十二、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
湖南天象盈新科技发展有限公司	长沙	专业技术服务	129,600.00	20.44	20.44

1. 本公司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庚宇先生。本企业最终控制方是王庚宇。

(二) 本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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

(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
贵州珍酒销售有限公司	采购商品		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		120,000.00
新华联控股有限公司	采购商品	22,300.88	48,980.00
北京水芭蕉商贸有限公司	采购商品	4,600.00	114,846.00
新华联酒业有限公司	采购商品	30,197.16	123,111.50
华致酒行连锁管理股份有限公司	采购商品		3,200.00
湖南金东酒业有限公司	租赁藏品		200,000.00
北京新华联会议中心有限公司	服务费		754,716.94
北京新华联会议中心有限公司	采购商品		157,880.00
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	采购商品		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	
湖南美丽人生贸易有限公司	旅游服务	123,375.47	
益阳海外旅游有限公司	旅游服务	56,651.81	
湖南达客国际旅行社有限公司	旅游服务	27,736.79	
合计		9,793,745.47	1,639,930.66

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

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
新华联控股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

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

4. 关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方

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

(2) 本公司作为承租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
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	
合计		482,974.35	8,303,379.06

5. 关联担保情况

(1) 本公司作为被担保方

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	2018/9/20	2027/2/23	否
新华联控股有限公司	82,951,245.15	2018/8/16	2027/2/23	否
合计	364,433,264.85			

6. 关键管理人员薪酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,182.86	1,623.75

7. 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

8. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

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	
	新华联控股有限公司			593,209.37	
	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					

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
	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) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
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

十三、股份支付

(一) 股份支付总体情况

1. 各项权益工具

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

2. 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

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		

(二) 以权益结算的股份支付情况

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；</p> <p>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 $Q=Q_0 \times (1+n)$ 其中：Q_0 为调整前的股票期权数量；n 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）；Q 为调整后的股票期权数量；配股 $Q=Q_0 \times P_1 \times (1+n) \div (P_1 + P_2 \times n)$ 其中：Q_0 为调整前的股票期权数量；P_1 为股权登记日当日收盘价；P_2 为配股价格；n 为配股的比例（即配股的股数与配股前公司总股本的比例）；Q 为调整后的股票期权数量；缩股 $Q=Q_0 \times n$ 其中：Q_0 为调整前的股票期权数量；n 为缩股比例（即 1 股公司股票缩为 n 股股票）；Q 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

(三) 本期股份支付费用

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	

十四、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截止 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。

（二）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
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：

①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。

②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。

③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。

④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 日止，本公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 6.12 亿元。

十五、资产负债表日后事项

（一）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，详见附注十四（二）。

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，详见附注十四（二）。

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。

十六、其他重要事项说明

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	其中：2025 年应偿还本金
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

贷款单位	尚未偿还的本金	其中：2025 年应偿还本金
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。

（一）分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

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

项目	期末余额/本期发生额				
	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

十七、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	654,775,224.37	196,440,825.57
1—2 年	134,363,972.59	822,037,424.00
2—3 年	821,968,436.20	3,562,984,810.97
3—4 年	2,790,504,811.01	770,828,409.40
4—5 年	126,744,249.09	602,593,918.25
5 年以上	1,200,579,127.61	1,035,469,757.62
小计	5,728,935,820.87	6,990,355,145.81
减：坏账准备	27,242,654.89	36,409,942.83
合计	5,701,693,165.98	6,953,945,202.98

2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
关联方	5,700,369,697.60	6,942,119,843.28
往来款其他	28,485,799.27	47,160,673.53
应收暂付款	80,324.00	1,074,629.00
小计	5,728,935,820.87	6,990,355,145.81
减：坏账准备	27,242,654.89	36,409,942.83
合计	5,701,693,165.98	6,953,945,202.98

3. 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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	
按组合计提坏账准备	5,701,693,165.98	99.52			5,701,693,165.98
其中：关联方组合	5,700,369,697.60	99.50			5,700,369,697.60
账龄组合					
其他组合	1,323,468.38	0.02			1,323,468.38
合计	5,728,935,820.87	100.00	27,242,654.89	0.48	5,701,693,165.98

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	47,160,673.53	0.67	36,409,942.83	77.20	10,750,730.70
按组合计提坏账准备	6,943,194,472.28	99.33			6,943,194,472.28
其中：关联方组合	6,942,119,843.28	99.31			6,942,119,843.28
账龄组合					
其他组合	1,074,629.00	0.02			1,074,629.00
合计	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

单位名称	期末余额			
	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	25,417,150.10	25,417,150.10	100%	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	1,666,476.78	100%	预计无法收回
芜湖新华联盛世置业有限公司	129,952.01	129,952.01	100%	预计无法收回
西宁新华联童梦乐园有限公司	29,076.00	29,076.00	100%	预计无法收回
合计	27,242,654.89	27,242,654.89	100%	

按组合计提坏账准备

组合名称	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		
其他组合	1,323,468.38		
合计	5,701,693,165.98		

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额			36,409,942.83	36,409,942.83
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提			10,832,712.06	10,832,712.06
本期转回			20,000,000.00	20,000,000.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			27,242,654.89	27,242,654.89

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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
按组合计提坏账准备						
合计	36,409,942.83	10,832,712.06	20,000,000.00			27,242,654.89

本期坏账准备收回或转回金额重要的

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式
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

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	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	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
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	

注释2. 长期股权投资

款项性质	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

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动			期末余额 (账面价值)
		本期增加	本期减少	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(闽中)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

注释3. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,417,190.75		92,243.18	
合计	1,417,190.75		92,243.18	

注释4. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	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

十八、补充资料

(一) 非经常性损益

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,785,285.65	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	66,921,633.38	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	21,000,812.09	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	40,029,753.34	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		

项目	金额	说明
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	
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	

2. 公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的项目如下：

无

3. 公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目如下：

无

4. 公司因执行《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》对上年度非经常性损益的影响情况如下：

无

（二）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	稀释每股收益
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

注：每股收益按照加权平均法计算。

北京铜官盈新文化旅游发展股份有限公司

二〇二六年四月二十七日



统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

(副本)(7-1)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 大华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 杨晨辉

出资额 1360万元

成立日期 2012年02月09日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关



2026年01月08日



会计师事务所 执业证书



名称：大华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：杨晨辉

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：1101014

批准执业文号：京财行字[2011]1101101

批准执业日期：2011年11月3日

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书序号：0022858

说明

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

发证机关北京市财政局



2025年11月3日



中华人民共和国财政部制

姓名 张文荣
Full name 张 文 荣
性别 男
Sex
出生日期 1970年02月01日
Date of birth
工作单位 北京中天华正会计师事务所
Working unit
身份证号码 152623700201001
Identity card No.



证书编号: 150000010026
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999 年 5 月 1 日
Date of Issuance /y /m /d



姓名: 张文荣
证书编号: 150000010026

tion

, 继续有效一年。
for another year after

2010-05-11



2010 年 3 月 1 日
/y /m /d

大华会计师事务所有限公司

注意事项 2012.12.25

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

大华会计师事务所
(特殊普通合伙)

NOTES

2012.12.25

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 Full name 白光
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1977-05-02
 工作单位 Working unit 大华会计师事务所(特殊普通合伙)
 身份证号码 Identity card No. 15212619770502093X

证书编号: 110101481265
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2023 年 03 月 28 日
 Date of Issuance /y /m /d



白光 110101481265 for another year after this renewal.

已
 ation

, 继续有效一年。

年 月 日
 /y /m /d