

上海尤安建筑设计股份有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

上海尤安建筑设计股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-89

审计报告

信会师报字[2026]第 ZA11109 号

上海尤安建筑设计股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海尤安建筑设计股份有限公司（以下简称尤安设计）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、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了尤安设计 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》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于尤安设计，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 营业收入的确认	
<p>如财务报表附注三（十九）和附注五（三十一）所述，公司 2025 年合并财务报表营业收入为 16,969.02 万元。由于营业收入是公司的关键财务指标之一，营业收入的真实性、准确性及是否确认在恰当期间可能存在错报风险。</p>	<p>(1) 了解、评估和测试尤安设计与收入相关的关键内部控制制度的设计和运行有效性；</p> <p>(2) 检查重大合同的关键合同条款，评价营业收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的规定；</p> <p>(3) 执行分析性复核程序，判断营业收入和毛利率波动的合理性；</p> <p>(4) 选取项目样本执行细节测试和截止性测试，核对业务合同关键条款和履约进度对应的支持性文件和证据，检查项目的履约进度判断是否正确，与合同的结算条件是否相符；</p> <p>(5) 选取项目样本进行重新计算，检查收入确认金额是否准确；</p> <p>(6) 按照抽样原则选择客户样本，询证本期重要客户的销售额及应收账款余额。</p>
(二) 应收账款坏账准备	
<p>如财务报表附注三（八）和附注五（四）所述，截至 2025 年 12 月 31 日止合并财务报表应收账款余额为 65,607.54 万元，坏账准备为 53,616.86 万元。管理层依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合。由于应收账款金额重大，并且坏账准备的计提涉及重大会计估计和判断，应收账款坏账准备对于财务报表具有重要性。</p>	<p>(1) 了解、评估并测试管理层与应收账款相关的关键内部控制设计、执行的有效性；</p> <p>(2) 复核管理层基于历史信用损失经验，结合当前状况，对未来经济形势作出的预测，对预期信用损失率的合理性进行评估；</p> <p>(3) 复核管理层编制的应收账款账龄分析表，评价账龄划分的准确性；</p> <p>(4) 对在单项工具层面能以合理成本评估和确定预期信用损失的，复核管理层评估信用风险及预期信用损失金额的依据是否合理；</p> <p>(5) 对管理层按照信用风险特征划分若干组合计提坏账准备的，复核管理层划分标准的恰当性和历史坏账损失率及预期信用损失率的合理性；重新计算并评价预期信用损失估计的合理性；</p> <p>(6) 通过选取样本执行应收账款函证程序及期后回款检查程序，进一步评价管理层对应收账款坏账准备计提的合理性。</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(三) 长期资产减值	
<p>如财务报表附注三（十四）和附注五（九）、（十）、（十六），截至 2025 年 12 月 31 日，公司投资性房地产账面净值 25,005.58 万元，减值准备 5,032.86 万元；固定资产账面净值 59,944.27 万元，减值准备 2,153.10 万元；其他非流动资产账面余额 18,061.84 万元，减值准备 5,273.69 万元。</p> <p>由于长期资产金额重大，且长期资产减值测试涉及重大管理层判断，我们将长期资产减值确定为关键审计事项。</p>	<p>(1) 了解、评价并测试与长期资产减值相关的关键内部控制的设计、执行的有效性；</p> <p>(2)对存在减值迹象的长期资产，复核评价管理层在减值测试中使用的方法的适当性和一贯性；</p> <p>(3)评价管理层聘用的外部评估专家的胜任能力、专业素质和客观性；</p> <p>(4) 复核并评价管理层在减值测试中使用的数据的适当性、相关性和可靠性，并复核减值测试中有关信息的一致性；</p> <p>(5) 检查与长期资产减值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。</p>

四、 其他信息

尤安设计管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括尤安设计 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到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估尤安设计的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督尤安设计的财务报告过程。

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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

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

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

（六）就尤安设计中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

立信会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国注册会计师：胡宏
（项目合伙人）

中国注册会计师：黄永捷

中国·上海

2026年4月13日

上海尤安建筑设计股份有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(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	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	782,078,683.38	1,351,337,949.59
交易性金融资产	(二)	603,800,000.00	98,676,566.00
衍生金融资产			
应收票据	(三)	4,176,716.00	1,162,183.89
应收账款	(四)	119,906,849.99	266,119,538.36
应收款项融资			
预付款项	(五)	939,497.78	854,531.54
其他应收款	(六)	1,851,592.49	2,982,039.52
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	401,013,130.38	237,792,095.30
流动资产合计		1,913,766,470.02	1,958,924,904.20
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)		5,158,134.06
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	(九)	199,727,198.58	227,117,217.68
固定资产	(十)	577,911,711.20	65,658,648.19
在建工程	(十一)		507,567,173.50
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十二)	96,713.19	18,098,664.65
无形资产	(十三)	376,557.98	834,443.59
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十四)	2,473,147.86	3,794,985.11
递延所得税资产	(十五)	38,083,992.98	50,591,889.63
其他非流动资产	(十六)	127,881,496.33	157,316,726.97
非流动资产合计		946,550,818.12	1,036,137,883.38
资产总计		2,860,317,288.14	2,995,062,787.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海尤安建筑设计股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
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	（十八）	35,145,923.63	41,304,734.35
预收款项	（十九）	317,681.36	1,543,671.39
合同负债	（二十）	30,613,270.48	36,109,151.27
应付职工薪酬	（二十一）	8,856,783.69	21,280,093.13
应交税费	（二十二）	5,515,641.55	5,689,077.03
其他应付款	（二十三）	12,020,049.30	7,336,140.77
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	（二十四）	147,451.69	9,537,469.30
其他流动负债	（二十五）	1,836,796.22	2,130,731.23
流动负债合计		94,453,597.92	124,931,068.47
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
租赁负债	（二十六）		17,484,910.39
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			17,484,910.39
负债合计		94,453,597.92	142,415,978.86
所有者权益：			
股本	（二十七）	172,800,000.00	172,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（二十八）	2,305,688,713.61	2,305,688,713.61
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	（二十九）	49,487,271.11	49,487,271.11
一般风险准备			
未分配利润	（三十）	238,708,298.91	324,274,174.09
归属于母公司所有者权益合计		2,766,684,283.63	2,852,250,158.81
少数股东权益		-820,593.41	396,649.91
所有者权益合计		2,765,863,690.22	2,852,646,808.72
负债和所有者权益总计		2,860,317,288.14	2,995,062,787.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注十六	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		756,647,861.51	1,321,466,090.69
交易性金融资产		603,800,000.00	98,676,566.00
衍生金融资产			
应收票据		4,176,716.00	1,162,183.89
应收账款	(一)	125,643,490.56	269,026,727.19
应收款项融资			
预付款项		887,367.12	807,445.15
其他应收款	(二)	5,350,181.72	9,837,434.54
存货			
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		400,062,735.98	236,451,036.63
流动资产合计		1,896,568,352.89	1,937,427,484.09
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	(三)	38,898,797.79	44,891,932.85
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		196,498,366.14	222,984,241.73
固定资产		576,192,658.17	63,215,858.96
在建工程			507,567,173.50
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			17,475,991.74
无形资产		376,557.98	834,443.59
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用		2,473,147.86	3,794,985.11
递延所得税资产		38,083,992.98	50,591,889.63
其他非流动资产		127,881,496.33	157,316,726.97
非流动资产合计		980,405,017.25	1,068,673,244.08
资产总计		2,876,973,370.14	3,006,100,728.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海尤安建筑设计股份有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2025年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十六	期末余额	上年年末余额
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		37,134,013.46	44,126,789.22
预收款项		267,957.85	1,501,675.76
合同负债		27,174,956.34	31,758,601.45
应付职工薪酬		5,750,105.04	18,395,139.45
应交税费		2,088,430.75	2,059,368.01
其他应付款		29,095,337.43	26,615,229.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			9,067,845.14
其他流动负债		1,630,497.38	1,905,228.45
流动负债合计		103,141,298.25	135,429,877.13
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			17,324,739.15
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			17,324,739.15
负债合计		103,141,298.25	152,754,616.28
所有者权益：			
股本		172,800,000.00	172,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,307,043,458.08	2,307,043,458.08
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		49,487,271.11	49,487,271.11
未分配利润		244,501,342.70	324,015,382.70
所有者权益合计		2,773,832,071.89	2,853,346,111.89
负债和所有者权益总计		2,876,973,370.14	3,006,100,728.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(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		169,690,240.14	213,981,581.25
其中: 营业收入	(三十一)	169,690,240.14	213,981,581.25
二、营业总成本		187,903,483.55	219,578,917.31
其中: 营业成本	(三十一)	122,358,839.29	163,113,413.44
税金及附加	(三十二)	4,621,988.76	2,603,047.98
销售费用	(三十三)	3,946,497.65	4,673,422.54
管理费用	(三十四)	54,933,394.91	56,600,727.12
研发费用	(三十五)	6,215,640.35	15,993,036.87
财务费用	(三十六)	-4,172,877.41	-23,404,730.64
其中: 利息费用		806,842.78	1,662,124.52
利息收入		5,096,746.73	25,213,500.68
加: 其他收益	(三十七)	1,839,083.71	532,754.68
投资收益 (损失以“-”号填列)	(三十八)	31,381,211.07	31,755,212.37
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-1,940,451.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-234,017.37	-400,487.08
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(三十九)	-67,684,603.31	-144,646,132.76
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十)	-27,050,142.52	-101,781,973.01
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十一)	4,855,408.54	715,812.39
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-74,872,285.92	-219,021,662.39
加: 营业外收入	(四十二)	1,658,317.09	240,232.67
减: 营业外支出	(四十三)	206,818.07	376,911.25
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-73,420,786.90	-219,158,340.97
减: 所得税费用	(四十四)	12,514,746.36	2,247,201.23
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-85,935,533.26	-221,405,542.20
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-85,935,533.26	-221,405,542.20
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-85,565,875.18	-220,287,537.00
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-369,658.08	-1,118,005.20
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-85,935,533.26	-221,405,542.20
归属于母公司所有者的综合收益总额		-85,565,875.18	-220,287,537.00
归属于少数股东的综合收益总额		-369,658.08	-1,118,005.20
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)	(四十五)	-0.50	-1.27
(二) 稀释每股收益 (元/股)	(四十五)	-0.50	-1.27

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海尤安建筑设计股份有限公司
 母公司利润表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十六	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	164,484,653.69	212,280,009.93
减：营业成本	(四)	117,431,035.45	158,300,602.53
税金及附加		4,554,318.60	2,542,857.05
销售费用		3,944,328.65	4,673,397.54
管理费用		50,111,498.08	52,877,760.48
研发费用		5,002,244.27	13,056,642.03
财务费用		-3,912,756.79	-22,903,549.05
其中：利息费用		798,126.03	1,628,428.17
利息收入		4,819,717.23	24,670,156.29
加：其他收益		1,726,110.24	219,615.66
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	29,482,730.94	31,755,212.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-1,940,451.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-234,017.37	-400,487.08
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）		-65,415,048.61	-146,813,677.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-26,453,770.33	-101,639,964.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）		4,847,889.36	455,682.34
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-68,458,102.97	-212,290,832.31
加：营业外收入		1,658,317.07	240,232.67
减：营业外支出		206,357.45	376,911.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-67,006,143.35	-212,427,510.89
减：所得税费用		12,507,896.65	2,213,429.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-79,514,040.00	-214,640,940.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-79,514,040.00	-214,640,940.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金 额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-79,514,040.00	-214,640,940.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司
合并现金流量表
2025 年度
(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		227,385,169.94	244,750,453.31
收到的税费返还		29,683,130.09	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十六)	9,612,830.92	26,714,488.03
经营活动现金流入小计		266,681,130.95	271,464,941.34
购买商品、接受劳务支付的现金		48,636,175.60	54,971,812.47
支付给职工以及为职工支付的现金		97,196,684.17	136,502,845.13
支付的各项税费		7,080,601.43	20,074,547.24
支付其他与经营活动有关的现金	(四十六)	14,830,596.27	15,810,170.24
经营活动现金流出小计		167,744,057.47	227,359,375.08
经营活动产生的现金流量净额		98,937,073.48	44,105,566.26
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,323,058,357.54	1,218,485,433.29
取得投资收益收到的现金			240,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		26,502,920.34	14,017,126.41
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		2,349,561,277.88	1,232,742,559.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,854,476.50	77,453,159.43
投资支付的现金		2,988,882,600.00	1,498,173,463.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,012,737,076.50	1,575,626,622.43
投资活动产生的现金流量净额		-663,175,798.62	-342,884,062.73
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		175,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		175,000.00	
取得借款收到的现金		6,182,650,000.00	3,175,879,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,182,825,000.00	3,175,879,000.00
偿还债务支付的现金		6,182,650,000.00	3,175,879,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,047,378.69	7,918,528.36
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		532,585.24	
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十六)	5,341,284.47	7,652,214.34
筹资活动现金流出小计		6,189,038,663.16	3,191,449,742.70
筹资活动产生的现金流量净额		-6,213,663.16	-15,570,742.70
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		-570,452,388.30	-314,349,239.17
加：期初现金及现金等价物余额		1,347,511,023.65	1,661,860,262.82
六、期末现金及现金等价物余额		777,058,635.35	1,347,511,023.65

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司
 母公司现金流量表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	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		220,344,612.93	221,386,749.70
收到的税费返还		29,668,909.63	
收到其他与经营活动有关的现金		9,894,730.69	40,970,937.02
经营活动现金流入小计		259,908,253.25	262,357,686.72
购买商品、接受劳务支付的现金		59,355,261.40	67,832,690.06
支付给职工以及为职工支付的现金		77,882,964.95	116,407,267.55
支付的各项税费		6,096,169.54	18,960,589.78
支付其他与经营活动有关的现金		15,130,095.37	16,387,633.33
经营活动现金流出小计		158,464,491.26	219,588,180.72
经营活动产生的现金流量净额		101,443,761.99	42,769,506.00
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,323,653,337.37	1,218,485,433.29
取得投资收益收到的现金		554,323.42	240,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		26,502,920.34	13,784,503.74
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		2,350,710,581.13	1,232,509,937.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		23,854,476.50	76,056,928.28
投资支付的现金		2,989,207,600.00	1,498,173,463.00
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		3,013,062,076.50	1,574,230,391.28
投资活动产生的现金流量净额		-662,351,495.37	-341,720,454.25
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,182,650,000.00	3,175,879,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,182,650,000.00	3,175,879,000.00
偿还债务支付的现金		6,182,650,000.00	3,175,879,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			7,918,528.36
支付其他与筹资活动有关的现金		4,588,824.44	7,079,542.54
筹资活动现金流出小计		6,187,238,824.44	3,190,877,070.90
筹资活动产生的现金流量净额		-4,588,824.44	-14,998,070.90
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		-565,496,557.82	-313,949,019.15
加: 期初现金及现金等价物余额		1,317,646,164.75	1,631,595,183.90
六、期末现金及现金等价物余额		752,149,606.93	1,317,646,164.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海尤安建筑设计股份有限公司
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		324,274,174.09	2,852,250,158.81	396,649.91	2,852,646,808.72
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		324,274,174.09	2,852,250,158.81	396,649.91	2,852,646,808.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-85,565,875.18	-85,565,875.18	-1,217,243.32	-86,783,118.50
(一) 综合收益总额											-85,565,875.18	-85,565,875.18	-369,658.08	-85,935,533.26
(二) 所有者投入和减少资本													-315,000.00	-315,000.00
1. 所有者投入的普通股													-315,000.00	-315,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配													-532,585.24	-532,585.24
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-532,585.24	-532,585.24
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		238,708,298.91	2,766,684,283.63	-820,593.41	2,765,863,690.22

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海尤安建筑设计股份有限公司
合并所有者权益变动表（续）
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													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	128,000,000.00				2,351,507,796.43				49,487,271.11		552,241,711.09	3,081,236,778.63	495,573.29	3,081,732,351.92
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	128,000,000.00				2,351,507,796.43				49,487,271.11		552,241,711.09	3,081,236,778.63	495,573.29	3,081,732,351.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	44,800,000.00				-45,819,082.82						-227,967,537.00	-228,986,619.82	-98,923.38	-229,085,543.20
（一）综合收益总额											-220,287,537.00	-220,287,537.00	-1,118,005.20	-221,405,542.20
（二）所有者投入和减少资本					-1,019,082.82									
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他					-1,019,082.82									
（三）利润分配											-7,680,000.00	-7,680,000.00		
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-7,680,000.00	-7,680,000.00		
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转	44,800,000.00				-44,800,000.00									
1. 资本公积转增资本（或股本）	44,800,000.00				-44,800,000.00									
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他													1,019,081.82	1,019,081.82
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,305,688,713.61				49,487,271.11		324,274,174.09	2,852,250,158.81	396,649.91	2,852,646,808.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司
 母公司所有者权益变动表
 2025 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	172,800,000.00				2,307,043,458.08				49,487,271.11	324,015,382.70	2,853,346,111.89
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	172,800,000.00				2,307,043,458.08				49,487,271.11	324,015,382.70	2,853,346,111.89
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-79,514,040.00	-79,514,040.00
（一）综合收益总额										-79,514,040.00	-79,514,040.00
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,307,043,458.08				49,487,271.11	244,501,342.70	2,773,832,071.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司
 母公司所有者权益变动表（续）
 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			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	128,000,000.00				2,351,843,458.08				49,487,271.11	546,336,323.13	3,075,667,052.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	128,000,000.00				2,351,843,458.08				49,487,271.11	546,336,323.13	3,075,667,052.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	44,800,000.00				-44,800,000.00					-222,320,940.43	-222,320,940.43
（一）综合收益总额										-214,640,940.43	-214,640,940.43
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-7,680,000.00	-7,680,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-7,680,000.00	-7,680,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转	44,800,000.00				-44,800,000.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	44,800,000.00				-44,800,000.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	172,800,000.00				2,307,043,458.08				49,487,271.11	324,015,382.70	2,853,346,111.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海尤安建筑设计股份有限公司

二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

上海尤安建筑设计股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为上海正轶建筑设计有限公司,成立于2004年1月6日。2016年3月18日,经上海正轶建筑设计有限公司股东会决议,由有限公司整体变更为股份有限公司。公司于2021年4月20日在深圳证券交易所创业板上市,证券代码300983,证券简称“尤安设计”。截至2025年12月31日止,本公司股份总数17,280万股,注册资本为17,280.00万元,现持有统一社会信用代码为91310110757926286X的营业执照,注册地址:上海市宝山区一二八纪念路968号1618室,总部地址:上海市虹口区四川北路71号2幢,实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、陈磊、张晟、杨立峰、潘允哲七人。本财务报表业经公司董事会于2026年4月13日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司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) 会计期间

自公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行

必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变

动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。终止确认时，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- 金融资产已转移，虽然本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，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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，与原直接计入所有者权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金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司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金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期

信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本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的变动情况。

本公司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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。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。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外，本公司依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合，在组合基础上确定预期信用损失。本公司对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下：

项目	组合类别	确定依据
应收票据、应收账款、其他应收款	账龄组合	信用风险特征相同的应收款项按照账龄分析法计提坏账准备
应收票据	低风险组合	信用等级较高的银行承兑汇票回款风险低，不计提坏账准备
应收账款、其他应收款	关联方组合	合并范围内关联方应收款项不

项目	组合类别	确定依据
----	------	------

计提坏账准备

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,直接减记该金融资产的账面余额。

(九) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的,被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响,是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减时,调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资,按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条

件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(十) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与

无形资产相同的摊销政策执行。

(十一) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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	20	3	4.85
电子设备	年限平均法	3	3	32.33
办公设备	年限平均法	5	3	19.40
运输设备	年限平均法	4	3	24.25

3、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十二) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十三) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法	残值率	预计使用寿命的确定依据
软件	5	平均年限法	0	5年或合同约定

(十四) 长期资产减值

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按

照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

各项费用的摊销期限及摊销方法为：

项目	摊销方法	摊销年限
装修费用	5年和合同约定租赁期孰低	5年或合同约定年限

(十六) 合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(十七) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费,在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

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,本公司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。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的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转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(十八) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

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。

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。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(十九) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时

点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当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，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

本公司的建筑设计业务，在完成合同约定的阶段性履约义务，向客户提交设计成果并取得成果确认文件(包括工作量确认函或相关第三方的批准文件等)时，根据合同约定的对应履约阶段金额确认收入。

(二十) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，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。

(二十一) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。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当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入);

与收益相关的政府补助,用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间,计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失;用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益(与本公司日常活动相关的,计入其他收益;与本公司日常活动无关的,计入营业外收入)或冲减相关成本费用或损失。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外,本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

- 商誉的初始确认;
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损),且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

(二十三) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 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；
- 本公司发生的初始直接费用；
- 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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本附注“三、（十四）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

- 固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入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在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000 元的租赁作为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款

额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(二十四) 债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（八）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（八）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

(二十五) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收账款/其他应收款	单项金额占各应收款项总额 5%以上或金额大于 100 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项金额在 100 万元及以上的应收款项
本期重要的应收款项核销	单项金额在 100 万元及以上的应收款项
重要的在建工程	单个项目占在建工程总额 10%以上的或单个项目金额在 100 万以上

项目	重要性标准
重要的应付账款/其他应付款	单项账龄超过1年的应付余额占总额的5%以上或金额大于100万元
重要子公司	子公司净资产占集团净资产的5%以上或净利润占合并净利润10%以上的。

(二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

本期未发生重要会计政策变更

2、 重要会计估计变更

本期未发生会计估计变更。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	设计咨询服务收入、房产出售收入	6、9
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7、5
教育费附加	实际缴纳的流转税	3
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2、1
房产税	房产原值、房屋租赁收入	1.2、12
企业所得税	应纳税所得额	15、20

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率(%)
本公司	15
子公司	20

(二) 税收优惠

1. 本公司于2025年取得证书编号为GR202531001391的《高新技术企业证书》，有效期：三年。本公司报告期内适用所得税税率15%的优惠政策。

2. 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）第三条的规定，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。本公司的子公司均适用小微企业所得税优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	32,047.00	47,047.00
银行存款	777,026,588.35	1,347,454,439.50
其他货币资金	5,020,048.03	3,836,463.09
合计	782,078,683.38	1,351,337,949.59
其中：存放在境外的款项总额		

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	603,800,000.00	98,676,566.00
其中：债务工具投资		98,676,566.00
结构性存款	603,800,000.00	
合计	603,800,000.00	98,676,566.00

（三）应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	4,176,716.00	816,000.00
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		346,183.89
合计	4,176,716.00	1,162,183.89

2、 应收票据按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,646,716.00	100.00	470,000.00	10.11	4,176,716.00	1,180,404.09	100.00	18,220.20	1.54	1,162,183.89
其中：										
银行承兑汇票	4,176,716.00	89.89			4,176,716.00	816,000.00	69.13			816,000.00
商业承兑汇票	470,000.00	10.11	470,000.00	100.00		364,404.09	30.87	18,220.20	5.00	346,183.89
合计	4,646,716.00	100.00	470,000.00		4,176,716.00	1,180,404.09	100.00	18,220.20		1,162,183.89

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例（%）
银行承兑汇票	4,176,716.00		
商业承兑汇票	470,000.00	470,000.00	100.00
合计	4,646,716.00	470,000.00	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	
银行承兑汇票						
商业承兑汇票	18,220.20	451,779.80				470,000.00
合计	18,220.20	451,779.80				470,000.00

（四） 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	55,103,646.07	112,878,109.96
1至2年	44,787,653.86	128,927,393.47
2至3年	97,414,044.26	162,529,058.82
3年以上	458,770,074.61	348,746,093.58
小计	656,075,418.80	753,080,655.83
减：坏账准备	536,168,568.81	486,961,117.47
合计	119,906,849.99	266,119,538.36

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	119,493,701.51	18.21	119,493,701.51	100.00		103,102,803.54	13.69	103,102,803.54	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	536,581,717.29	81.79	416,674,867.30	77.65	119,906,849.99	649,977,852.29	86.31	383,858,313.93	59.06	266,119,538.36
其中：										
账龄组合	536,581,717.29	81.79	416,674,867.30	77.65	119,906,849.99	649,977,852.29	86.31	383,858,313.93	59.06	266,119,538.36
合计	656,075,418.80	100.00	536,168,568.81		119,906,849.99	753,080,655.83	100.00	486,961,117.47		266,119,538.36

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
长沙绿地星湾置业有限公司	17,181,375.00	17,181,375.00	100.00	预计无法收回
台州绿景房地产开发有限公司	4,521,428.85	4,521,428.85	100.00	预计无法收回
绿地集团四川申宏置业有限公司	4,456,080.00	4,456,080.00	100.00	预计无法收回
云南俊嘉房地产开发有限公司	3,841,246.08	3,841,246.08	100.00	预计无法收回
驻马店建华置业有限公司			100.00	预计无法收回
南京光悦房地产开发有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西安高铁新城置业有限公司	2,772,045.00	2,772,045.00	100.00	预计无法收回
长沙绿地高铁新城置业有限公司	2,692,320.00	2,692,320.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西宁置业有限公司	2,722,550.55	2,722,550.55	100.00	预计无法收回
无锡融创城投资有限公司	2,550,000.00	2,550,000.00	100.00	预计无法收回
无锡融创景运置业有限公司	2,320,000.00	2,320,000.00	100.00	预计无法收回
成都领源英赫置业有限公司	1,737,459.74	1,737,459.74	100.00	预计无法收回
洛阳锦阳置业有限公司	1,719,777.65	1,719,777.65	100.00	预计无法收回
洛阳建津置业有限公司	1,710,000.00	1,710,000.00	100.00	预计无法收回
青岛万基阳光置业有限公司	1,706,255.00	1,706,255.00	100.00	预计无法收回
上海奥慧妍健康科技有限公司	1,607,365.50	1,607,365.50	100.00	预计无法收回
绿地集团自贡置业有限公司	1,581,086.73	1,581,086.73	100.00	预计无法收回
威海启城房地产开发有限责任公司	1,561,271.39	1,561,271.39	100.00	预计无法收回
绿地集团乌兰察布置业有限公司	1,422,200.00	1,422,200.00	100.00	预计无法收回
河南锦艺都市森林建设开发有限公司	1,418,584.50	1,418,584.50	100.00	预计无法收回
绿地集团兰州新区置业有限公司	1,389,528.18	1,389,528.18	100.00	预计无法收回
蚌埠市奥特莱斯商业开发管理有限公司	1,373,378.00	1,373,378.00	100.00	预计无法收回
海东绿地置业有限公司	1,359,131.75	1,359,131.75	100.00	预计无法收回
绿地集团宜宾置业有限公司	1,294,675.00	1,294,675.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西咸新区源北置业有限公司	1,203,861.25	1,203,861.25	100.00	预计无法收回

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
司				
成都润德英赫置业有限公司	1,203,371.26	1,203,371.26	100.00	预计无法收回
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	1,163,500.00	1,163,500.00	100.00	预计无法收回
绍兴元越文旅发展有限公司	1,144,750.00	1,144,750.00	100.00	预计无法收回
长沙环球世纪发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西咸新区智创置业有限公司	3,810,300.00	3,810,300.00	100.00	预计无法收回
绿地地产集团徐州东部置业有限公司	2,769,500.00	2,769,500.00	100.00	预计无法收回
上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司	2,360,845.68	2,360,845.68	100.00	预计无法收回
石家庄市巨邦房地产开发有限公司	2,226,000.00	2,226,000.00	100.00	预计无法收回
靖安绿地申飞置业有限公司	2,070,000.00	2,070,000.00	100.00	预计无法收回
海南天泓基业投资有限公司	1,199,572.38	1,199,572.38	100.00	预计无法收回
太原远大置业有限公司	1,036,762.30	1,036,762.30	100.00	预计无法收回
石家庄强大房地产开发有限公司	1,025,000.00	1,025,000.00	100.00	预计无法收回
账面余额 100 万元以下应收账款小计	33,092,479.72	33,092,479.72	100.00	预计无法收回
合计	119,493,701.51	119,493,701.51		

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	55,103,646.07	2,755,182.31	5.00
1-2 年	39,119,616.10	7,823,923.22	20.00
2-3 年	72,525,386.71	36,262,693.36	50.00
3 年以上	369,833,068.41	369,833,068.41	100.00
合计	536,581,717.29	416,674,867.30	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	
单项计提 预期信用 损失的应 收账款	103,102,803.54	23,967,439.97	7,576,542.00		119,493,701.51
按组合计 提预期信 用损失的 应收账款	383,858,313.93	43,625,772.14	10,809,218.77		416,674,867.30
其中：账 龄组合	383,858,313.93	43,625,772.14	10,809,218.77		416,674,867.30
合计	486,961,117.47	67,593,212.11	18,385,760.77		536,168,568.81

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备的 依据及其合理性
武汉申绿国展实 业有限公司	4,566,016.50		债权债务重组	账龄组合
驻马店建华置 业有限公司	2,927,900.00		债权债务重组/ 现金收回	单项计提
南昌申晟置 业有限公司	2,371,184.00		债权债务重组	账龄组合
南京光悦房 地产开发有 限公司	1,930,000.00		债权债务重组/ 现金收回	账龄组合
领航控股（陕 西）置 业有限公司	1,080,000.00		现金收回	单项计提
账面余额 100 万	5,510,660.27			

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据及其合理性
元以下应收账款				
小计				
合计	18,385,760.77			

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	251,514,208.91		251,514,208.91	38.34	242,601,112.13
第二名	25,220,995.97		25,220,995.97	3.84	15,066,890.67
第三名	18,957,171.50		18,957,171.50	2.89	18,957,171.50
第四名	14,020,298.93		14,020,298.93	2.14	9,762,654.21
第五名	13,314,250.66		13,314,250.66	2.03	8,093,341.13
合计	323,026,925.97		323,026,925.97	49.24	294,481,169.64

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	855,178.92	91.03	838,321.74	98.10
1至2年	83,818.86	8.92	15,674.00	1.84
2至3年			535.80	0.06
3年以上	500.00	0.05		
合计	939,497.78	100.00	854,531.54	100.00

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		1,340,581.93
应收股利		
其他应收款项	1,851,592.49	1,641,457.59
合计	1,851,592.49	2,982,039.52

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
债券投资		1,340,581.93
小计		1,340,581.93
减：坏账准备		
合计		1,340,581.93

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	9,072,773.20	1,156,900.95
1至2年	560,163.05	462,132.92
2至3年	411,969.92	345,140.70
3年以上	866,299.90	1,994,313.20
小计	10,911,206.07	3,958,487.77
减：坏账准备	9,059,613.58	2,317,030.18
合计	1,851,592.49	1,641,457.59

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	7,838,888.00	71.84	7,838,888.00	100.00		40,158.00	1.01	40,158.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,072,318.07	28.16	1,220,725.58	39.73	1,851,592.49	3,918,329.77	98.99	2,276,872.18	58.11	1,641,457.59
其中：										
账龄组合	3,072,318.07	28.16	1,220,725.58	39.73	1,851,592.49	3,918,329.77	98.99	2,276,872.18	58.11	1,641,457.59
合计	10,911,206.07	100.00	9,059,613.58		1,851,592.49	3,958,487.77	100.00	2,317,030.18		1,641,457.59

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	
长沙绿地智芯置业有限公司	7,812,271.00	7,812,271.00	100.00	预计无法收回
合计	7,812,271.00	7,812,271.00		

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	1,260,502.20	63,025.11	5.00
1-2年	560,163.05	112,032.61	20.00
2-3年	411,969.92	205,984.96	50.00
3年以上	839,682.90	839,682.90	100.00
合计	3,072,318.07	1,220,725.58	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	2,276,872.18		40,158.00	2,317,030.18
上年年末余额在本期				
--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	-1,056,146.60		5,884,400.00	4,828,253.40
本期转回				

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)	
本期转销				
本期核销			13,541.00	13,541.00
其他变动			1,927,871.00	1,927,871.00
期末余额	1,220,725.58		7,838,888.00	9,059,613.58

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	40,158.00	5,884,400.00		13,541.00	1,927,871.00	7,838,888.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,276,872.18	-1,056,146.60				1,220,725.58
合计	2,317,030.18	4,828,253.40		13,541.00	1,927,871.00	9,059,613.58

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款项	13,541.00

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
------	--------	----------

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金、押金	1,387,427.78	2,911,142.02
其他	249,325.28	189,641.75
往来款	9,274,453.01	857,704.00
合计	10,911,206.07	3,958,487.77

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	7,812,271.00	1年以内	71.60	7,812,271.00
第二名	往来款	462,395.33	1年以内	4.24	23,119.77
第三名	往来款	175,000.00	1至2年	1.60	35,000.00
第四名	往来款	170,044.09	1年以内	1.56	8,502.20
第五名	往来款	150,000.00	3年以上	1.37	150,000.00
合计		8,769,710.42		80.37	8,028,892.97

(七) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
增值税留抵扣额	5,198,799.38	37,197,762.70
待摊费用	314,331.00	152,761.99
预缴所得税		9,547.55
未实现销项税		432,023.06
理财产品	395,500,000.00	200,000,000.00
合计	401,013,130.38	237,792,095.30

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上 年年末余额	本期增减变动								期末余额 (账面价 值)	减值准备 期末余额
			追加投 资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益 调整	其他权益 变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
1. 联营企业												
上海缙濮空 间设计有限 公司	5,158,134.06	356,143.13		5,158,134.06								
小计	5,158,134.06	356,143.13		5,158,134.06								
合计	5,158,134.06	356,143.13		5,158,134.06								

(九) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	297,626,197.80	297,626,197.80
(2) 本期增加金额	26,284,020.42	26,284,020.42
—外购	223,201.14	223,201.14
—存货\固定资产\在建工程转入		
—企业合并增加		
—债务重组增加	26,060,819.28	26,060,819.28
(3) 本期减少金额	42,260,521.44	42,260,521.44
—处置	42,260,521.44	42,260,521.44
(4) 期末余额	281,649,696.78	281,649,696.78
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	24,484,220.85	24,484,220.85
(2) 本期增加金额	11,657,411.80	11,657,411.80
—计提或摊销	11,657,411.80	11,657,411.80
(3) 本期减少金额	4,547,741.82	4,547,741.82
—处置	4,547,741.82	4,547,741.82
(4) 期末余额	31,593,890.83	31,593,890.83
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	46,024,759.27	46,024,759.27
(2) 本期增加金额	12,680,164.33	12,680,164.33
—计提	12,680,164.33	12,680,164.33
(3) 本期减少金额	8,376,316.23	8,376,316.23
—处置	8,376,316.23	8,376,316.23
(4) 期末余额	50,328,607.37	50,328,607.37
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	199,727,198.58	199,727,198.58
(2) 上年年末账面价值	227,117,217.68	227,117,217.68

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	房产数量（套）	账面价值
杭州绿地商业中心	36	93,550,537.26
绿地新里璞园	10	8,627,936.57
长春院子	1	3,847,442.44
长春大众北城御园	9	3,604,733.33
大连琼华美墅	1	620,091.43
漓江郡府-月桂府	1	1,521,182.90
咸宁空间站	15	5,715,156.32
九望绿地 21 城	3	1,429,955.10
绿地熹和府嵩山小镇	1	776,506.68
中牟香颂二期	2	3,115,477.95
南京紫金中心	2	2,263,598.32
合计	81	125,072,618.30

注：杭州绿地商业中心 36 套房产已进行诉讼保全并裁定查封。

(十) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	577,911,711.20	65,658,648.19
固定资产清理		
合计	577,911,711.20	65,658,648.19

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	运输设备	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	86,879,819.48	7,778,678.69	3,205,479.00	10,290,988.56	108,154,965.73
(2) 本期增加金额	535,513,744.32	95,913.13	27,084.04		535,636,741.49
—购置	12,071,645.63	95,913.13	27,084.04		12,194,642.80
—在建工程转入	523,442,098.69				523,442,098.69
(3) 本期减少金额		270,100.66		518,405.91	788,506.57
—处置或报废		270,100.66		518,405.91	788,506.57
(4) 期末余额	622,393,563.80	7,604,491.16	3,232,563.04	9,772,582.65	643,003,200.65
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	9,172,695.83	7,500,553.52	3,105,366.55	6,994,188.90	26,772,804.80
(2) 本期增加金额	16,367,678.46	42,713.76	2,255.07	1,139,881.16	17,552,528.45
—计提	16,367,678.46	42,713.76	2,255.07	1,139,881.16	17,552,528.45
(3) 本期减少金额		261,997.64		502,853.72	764,851.36
—处置或报废		261,997.64		502,853.72	764,851.36
(4) 期末余额	25,540,374.29	7,281,269.64	3,107,621.62	7,631,216.34	43,560,481.89
3. 减值准备					

项目	房屋及建筑物	电子设备	办公设备	运输设备	合计
(1) 上年年末余额	15,723,512.74				15,723,512.74
(2) 本期增加金额	5,807,494.82				5,807,494.82
—计提	5,807,494.82				5,807,494.82
(3) 本期减少金额					
—处置或报废					
(4) 期末余额	21,531,007.56				21,531,007.56
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	575,322,181.95	323,221.52	124,941.42	2,141,366.31	577,911,711.20
(2) 上年年末账面价值	61,983,610.91	278,125.17	100,112.45	3,296,799.66	65,658,648.19

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	数量（套）	账面价值
南京紫金中心 C 地块 C-2#酒店式公寓	15	16,976,548.28

(十一) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程				507,567,173.50		507,567,173.50
工程物资						
合计				507,567,173.50		507,567,173.50

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
德邻公寓装修 费用				507,567,173.50		507,567,173.50
合计				507,567,173.50		507,567,173.50

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减 少金额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
德邻公寓装 修费用	59,371.07 万元	507,567,173.50	15,874,925.19	523,442,098.69			98.58%	100.00%				
合计		507,567,173.50	15,874,925.19	523,442,098.69								

(十二) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	62,613,980.44	62,613,980.44
(2) 本期增加金额	362,674.60	362,674.60
—新增租赁	362,674.60	362,674.60
(3) 本期减少金额	62,613,980.44	62,613,980.44
—处置	62,613,980.44	62,613,980.44
(4) 期末余额	362,674.60	362,674.60
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	44,515,315.79	44,515,315.79
(2) 本期增加金额	1,846,877.75	1,846,877.75
—计提	1,846,877.75	1,846,877.75
(3) 本期减少金额	46,096,232.13	46,096,232.13
—处置	46,096,232.13	46,096,232.13
(4) 期末余额	265,961.41	265,961.41
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	96,713.19	96,713.19
(2) 上年年末账面价值	18,098,664.65	18,098,664.65

(十三) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	软件	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	13,808,371.88	13,808,371.88
(2) 本期增加金额	14,521.07	14,521.07
—购置	14,521.07	14,521.07
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	13,822,892.95	13,822,892.95
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	12,973,928.29	12,973,928.29
(2) 本期增加金额	472,406.68	472,406.68
—计提	472,406.68	472,406.68
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	13,446,334.97	13,446,334.97
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	376,557.98	376,557.98
(2) 上年年末账面价值	834,443.59	834,443.59

(十四) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	3,794,985.11	230,770.28	1,552,607.53		2,473,147.86
合计	3,794,985.11	230,770.28	1,552,607.53		2,473,147.86

(十五) 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		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产	可抵扣暂时性差 异	递延所得税资 产
	资产减值损失	253,893,286.53	38,083,992.98	331,208,798.40
租赁的暂时性差异			23,546,457.53	3,531,968.63
合计	253,893,286.53	38,083,992.98	354,755,255.93	53,213,288.39

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差 异	递延所得税负 债	应纳税暂时性差 异	递延所得税负 债
	租赁的暂时性差异			17,475,991.73
合计			17,475,991.73	2,621,398.76

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债余 额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债余 额
	递延所得税资产		38,083,992.98	2,621,398.76
递延所得税负债			2,621,398.76	

4、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
资产减值准备	416,401,395.92	266,294,257.35
可抵扣亏损	63,873,671.20	45,712,210.89
租赁的暂时性差异		629,795.40
合计	480,275,067.12	312,636,263.64

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2026	5,629,551.10	5,673,151.48	
2027	13,871,090.18	10,681,414.80	
2028	11,316,128.24	12,706,764.95	
2029	13,808,736.54	16,650,879.66	
2030	19,248,165.14		
合计	63,873,671.20	45,712,210.89	

(十六) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付购房款	152,527,177.00	38,730,974.00	113,796,203.00	158,381,263.00	33,045,719.00	125,335,544.00
债权债务重组房产	28,091,204.46	14,005,911.13	14,085,293.33	45,037,736.73	13,056,553.76	31,981,182.97
合计	180,618,381.46	52,736,885.13	127,881,496.33	203,418,999.73	46,102,272.76	157,316,726.97

(十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	5,020,048.03	5,020,048.03	资产使用权	保证金冻结	3,826,925.94	3,826,925.94	资产使用权	保证金冻结
投资性房地产					4,063,028.20	2,031,514.10	另案查封	另案查封
合计	5,020,048.03	5,020,048.03			7,889,954.14	5,858,440.04		

(十八) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
供应商未付款	35,145,923.63	41,304,734.35
合计	35,145,923.63	41,304,734.35

(十九) 预收款项

1、 预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
预收租赁款	317,681.36	505,139.28
预收售房款		1,038,532.11
合计	317,681.36	1,543,671.39

(二十) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收项目合同款	30,613,270.48	36,109,151.27
合计	30,613,270.48	36,109,151.27

(二十一) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	14,462,563.47	65,494,365.90	71,668,594.95	8,288,334.42
离职后福利-设定提存计划	722,239.52	5,044,832.38	5,215,073.24	551,998.66
辞退福利	6,095,290.14	13,536,043.51	19,614,883.04	16,450.61
合计	21,280,093.13	84,075,241.79	96,498,551.23	8,856,783.69

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	12,795,786.32	59,837,381.90	65,900,056.90	6,733,111.32
(2) 职工福利费		459,962.09	459,962.09	
(3) 社会保险费	289,429.13	2,947,564.00	3,048,266.05	188,727.08
其中：医疗保险费	266,839.12	2,687,807.46	2,781,212.32	173,434.26
工伤保险费	22,590.01	259,756.54	267,053.73	15,292.82
(4) 住房公积金	149,206.00	2,210,380.00	2,221,232.00	138,354.00
(5) 工会经费和职工教育经费	1,228,142.02	39,077.91	39,077.91	1,228,142.02
(6) 其他短期薪酬				
合计	14,462,563.47	65,494,365.90	71,668,594.95	8,288,334.42

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	708,830.00	4,889,417.65	5,054,483.66	543,763.99
失业保险费	13,409.52	155,414.73	160,589.58	8,234.67
合计	722,239.52	5,044,832.38	5,215,073.24	551,998.66

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	781,550.47	877,716.14
企业所得税	1,511,912.06	1,535,287.13
个人所得税	594,619.95	1,315,252.55
城市维护建设税	264,164.61	262,254.18
教育费附加	189,719.66	188,272.91
房产税	1,419,858.59	753,895.31
土地使用税	14,078.92	14,788.68

税费项目	期末余额	上年年末余额
印花税	542,319.75	544,192.59
契税	197,417.54	197,417.54
合计	5,515,641.55	5,689,077.03

(二十三) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	12,020,049.30	7,336,140.77
合计	12,020,049.30	7,336,140.77

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	4,485,521.84	1,554,677.23
应付租赁物业费	509,020.74	2,394,205.36
代扣代缴	436,249.28	1,279,489.95
员工报销款	113,207.55	563,566.74
其他	450,830.32	319,252.69
往来款	1,887,075.40	1,224,948.80
装修费	4,138,144.17	
合计	12,020,049.30	7,336,140.77

(二十四) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的租赁负债	147,451.69	9,537,469.30
合计	147,451.69	9,537,469.30

(二十五) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	1,836,796.22	2,130,731.23
合计	1,836,796.22	2,130,731.23

(二十六) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
房屋及建筑物		17,484,910.39
合计		17,484,910.39

(二十七) 股本

项目	上年年末余额	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	
股份总额	172,800,000.00						172,800,000.00

(二十八) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价 (股本溢价)	2,305,453,349.61			2,305,453,349.61
其他资本公积	235,364.00			235,364.00
合计	2,305,688,713.61			2,305,688,713.61

(二十九) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	49,487,271.11			49,487,271.11
合计	49,487,271.11			49,487,271.11

(三十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	324,274,174.09	552,241,711.09
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	324,274,174.09	552,241,711.09
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-85,565,875.18	-220,287,537.00
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		7,680,000.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	238,708,298.91	324,274,174.09

(三十一) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	137,287,348.18	84,397,229.14	197,922,154.69	139,353,750.04
其他业务	32,402,891.96	37,961,610.15	16,059,426.56	23,759,663.40
合计	169,690,240.14	122,358,839.29	213,981,581.25	163,113,413.44

(三十二) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	42,921.39	32,033.58
教育费附加	31,319.64	25,819.76
土地使用税	57,677.76	185,445.34
房产税	4,350,159.87	2,303,098.06
印花税	139,910.10	56,651.24
合计	4,621,988.76	2,603,047.98

(三十三) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,647,646.32	3,750,915.34
市场拓展费	287,736.56	853,802.99
租赁及物业水电费	10,372.76	47,597.10
办公费及其他	742.01	21,107.11
合计	3,946,497.65	4,673,422.54

(三十四) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	24,864,661.77	27,061,595.96
办公费	1,884,688.45	1,577,285.59
差旅及业务招待	911,606.25	3,624,148.54
中介机构服务费	5,579,411.24	5,503,103.68
折旧摊销费	19,125,388.14	15,282,518.08
租赁物业费	1,949,812.30	3,443,330.30
其他	617,826.76	108,744.97
合计	54,933,394.91	56,600,727.12

(三十五) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
研发人员薪酬	6,107,622.50	15,736,730.40
注册费	97,309.53	201,697.40
房屋租赁费	10,708.32	42,833.28
折旧费		11,775.79
合计	6,215,640.35	15,993,036.87

(三十六) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	806,842.78	1,662,124.52
其中：租赁负债利息费用	292,049.33	1,423,596.16
减：利息收入	5,096,746.73	25,213,500.68
手续费	117,026.54	146,645.52
合计	-4,172,877.41	-23,404,730.64

(三十七) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	1,672,000.00	302,739.42
进项税加计抵减	-485.55	
代扣个人所得税手续费	167,569.26	230,015.26
合计	1,839,083.71	532,754.68

(三十八) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益		-1,940,451.66
交易性金融资产在持有期间的投资收益		86,393.44
处置交易性金融资产取得的投资收益	28,300,475.55	18,902,143.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-234,017.37	-400,487.08
债务重组产生的投资收益	3,314,752.89	15,107,613.82
合计	31,381,211.07	31,755,212.37

(三十九) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收票据坏账损失	-451,779.80	677,730.46
应收账款坏账损失	-62,404,570.11	-145,158,956.03

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	-4,828,253.40	-164,907.19
合计	-67,684,603.31	-144,646,132.76

(四十) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
长期股权投资减值损失		-356,143.13
投资性房地产减值损失	-12,680,164.33	-41,358,309.38
固定资产减值损失	-5,807,494.82	-15,723,512.74
其他非流动资产减值损失	-8,562,483.37	-44,344,007.76
合计	-27,050,142.52	-101,781,973.01

(四十一) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产处置利得或损失	52,911.60	497,264.42	52,911.60
租赁资产终止损益	4,802,496.94	218,547.97	4,802,496.94
合计	4,855,408.54	715,812.39	4,855,408.54

(四十二) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
其他	89,627.49	19,089.54	89,627.49
违约收入	1,568,689.60	221,143.13	1,568,689.60
合计	1,658,317.09	240,232.67	1,658,317.09

(四十三) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
罚款支出	202,475.37	360,974.98	202,475.37
非流动资产毁损报废损失	460.62	5,645.01	460.62
其他	3,882.08	10,291.26	3,882.08
合计	206,818.07	376,911.25	206,818.07

(四十四) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	25,829.71	33,775.09
递延所得税费用	12,507,896.65	2,306,343.29
上年所得税汇算清缴差异	-18,980.00	-92,917.15
合计	12,514,746.36	2,247,201.23

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-73,420,786.90
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-10,929,119.31
子公司适用不同税率的影响	586,534.98
调整以前期间所得税的影响	-18,980.00
非应税收入的影响	-501,455.14
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,768.32
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-67,202.73
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	24,247,206.69
研发费加计扣除	-811,006.45
所得税费用	12,514,746.36

(四十五) 每股收益

1、 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-85,565,875.18	-220,287,537.00
本公司发行在外普通股的加权平均数	172,800,000.00	172,800,000.00
基本每股收益	-0.50	-1.27
其中：持续经营基本每股收益	-0.50	-1.27
终止经营基本每股收益		

2、 稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-85,565,875.18	-220,287,537.00
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	172,800,000.00	172,800,000.00
稀释每股收益	-0.50	-1.27
其中：持续经营稀释每股收益	-0.50	-1.27
终止经营稀释每股收益		

(四十六) 现金流量表项目

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	本期金额	上期金额
利息收入	5,096,746.73	25,213,500.68
政府补助	1,672,000.00	302,739.42
个税手续费返还	167,569.26	230,015.26
其他营业外收入	1,658,317.09	240,232.67
往来款	1,018,197.84	728,000.00

项目	本期金额	上期金额
合计	9,612,830.92	26,714,488.03

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
银行手续费	117,026.54	146,645.52
费用类支出	13,316,316.87	14,642,549.74
罚款、滞纳金	202,475.37	360,974.98
往来款	1,194,777.49	660,000.00
合计	14,830,596.27	15,810,170.24

2、与筹资活动有关的现金

(1) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
支付房屋租赁费	4,851,284.47	7,652,214.34
支付少数股东减资款	490,000.00	
合计	5,341,284.47	7,652,214.34

(四十七) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-85,935,533.26	-221,405,542.20
加：信用减值损失	67,684,603.31	144,646,132.76
资产减值损失	27,050,142.52	101,781,973.01
固定资产折旧	29,209,940.25	18,129,123.06
使用权资产折旧	1,846,877.75	6,811,399.52
无形资产摊销	472,406.68	655,794.37

补充资料	本期金额	上期金额
长期待摊费用摊销	1,552,607.53	1,393,511.83
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)	-4,017,686.41	4,701,211.07
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	460.62	5,645.01
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	806,842.78	1,662,124.52
投资损失(收益以“—”号填列)	-28,300,475.55	-17,048,085.63
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	12,507,896.65	2,306,343.29
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)		
存货的减少(增加以“—”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	103,974,428.56	1,461,284.09
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-27,915,437.95	-995,348.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	98,937,073.48	44,105,566.26
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	777,058,635.35	1,347,511,023.65
减：现金的期初余额	1,347,511,023.65	1,661,860,262.82
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	-570,452,388.30	-314,349,239.17

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	777,058,635.35	1,347,511,023.65
其中：库存现金	32,047.00	47,047.00
可随时用于支付的银行存款	777,026,588.35	1,347,454,439.50

项目	期末余额	上年年末余额
可随时用于支付的其他货币资金		9,537.15
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	777,058,635.35	1,347,511,023.65
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

不属于现金及现金等价物的货币资金：

项目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
保证金	5,020,048.03	3,826,925.94	使用权受限
合计	5,020,048.03	3,826,925.94	

(四十八) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	292,049.33	1,423,596.16
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	840,666.60	186,093.86
与租赁相关的总现金流出	5,614,834.26	7,838,308.20

本公司未纳入租赁负债计量的未来潜在现金流出主要来源于承租人已承诺但尚未开始的租赁。

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	5,969,017.79	2,548,887.40
其中：与未计入租赁收款额的可变租赁付款额		

	本期金额	上期金额
相关的收入		

六、 研发支出

(一) 研发支出

项目	本期金额	上期金额
研发人员薪酬	6,107,622.50	15,736,730.40
注册费	97,309.53	201,697.40
房屋租赁费	10,708.32	42,833.28
折旧费		11,775.79
合计	6,215,640.35	15,993,036.87
其中：费用化研发支出	6,215,640.35	15,993,036.87
资本化研发支出		

七、 合并范围的变更

本期合并范围变动子公司上海尤安派沃建筑设计工程有限公司于 2025 年 6 月 23 日注销；子公司尤安启源（北京）建筑设计咨询有限公司于 2025 年 12 月 16 日注销，本期仅合并上述子公司的利润表和现金流量表。

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

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	
上海尤埃建筑设计有限公司	100.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00		同一控制下合并
尤埃(上海)工程设计顾问有限公司	100.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00		同一控制下合并
上海尤安建筑设计事务所有限公司	300.45	上海	上海	建筑方案咨询	99.85		投资设立
上海德邻壹玖叁伍创意设计服务有限公司	10.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00		投资设立
上海优塔城市规划设计顾问有限公司	300.00	上海	上海	建筑规划及概念设计咨询	100.00		投资设立
上海尤安一合建筑设计事务所有限公司	300.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00		投资设立
上海尤安巨作建筑设计事务所有限公司	300.00	上海	上海	建筑方案咨询	100.00		投资设立
尤安一砣(上海)国际设计	10.00	上海	上海	建筑方案咨询	65.00		投资设立

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	
咨询有限公司							
上海以太照明工程设计有限公司	100.00	上海	上海	照明工程设计咨询	100.00		投资设立
深圳市尤安规划咨询有限公司	100.00	深圳	深圳	规划咨询	65.00		投资设立
上海尤安曼图室内设计有限公司	100.00	上海	上海	室内设计	51.00		投资设立
深圳市尤安规划设计有限公司	100.00	深圳	深圳	规划咨询	65.00		非同一控制下合并

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的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海尤安建筑设计事务所有限有限公司	0.15	-5,140.83		17,359.82
深圳市尤安规划设计有限公司	49.00	-550,207.11		-1,776,709.26

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						上年年末余额					
	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	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
上海尤安建筑设计 事务所有限公司	12,643,586.96	3,758,058.10	16,401,645.06	4,828,430.64		4,828,430.64	14,503,717.74	4,906,749.13	19,410,466.87	4,410,033.60		4,410,033.60
深圳市尤安规划设 计有限公司	3,127,748.70	96,713.19	3,224,461.89	8,300,774.06		8,300,774.06	2,032,277.94	622,672.91	2,654,950.85	6,499,071.47	160,171.24	6,659,242.71

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金 流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金 流量
上海尤安建筑设计事务 所有限公司	8,288,006.10	-3,427,218.85	-3,427,218.85	-1,683,629.09	2,002,568.60	-679,285.16	-679,285.16	-2,404,176.13
深圳市尤安规划设计有 限公司	7,416,959.70	-1,572,020.31	-1,572,020.31	-110,756.58	8,986,380.85	-2,411,364.99	-2,411,364.99	859,929.39

九、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助	1,672,000.00	302,739.42
合计	1,672,000.00	302,739.42

十、 与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。上述金融风险以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

1、 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不

会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款、和其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

2、 流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款	35,145,923.63					35,145,923.63	35,145,923.63
其他应付款	12,020,049.30					12,020,049.30	12,020,049.30
合计	47,165,972.93					47,165,972.93	47,165,972.93

项目	上年年末余额						账面价值
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	
应付账款	41,304,734.35					41,304,734.35	41,304,734.35
其他应付款	7,336,140.77					7,336,140.77	7,336,140.77
合计	48,640,875.12					48,640,875.12	48,640,875.12

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

(2) 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

(3) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

(二) 金融资产转移

1、 金融资产转移情况

金融资产转移方式	已转移金融资产		终止确认情况	终止确认情况的判断依据
	性质	金额		
应收账款保理	应收账款	19,905,946.27	终止确认	不附追索权
合计		19,905,946.27		

2、 因转移而终止确认的金融资产

项目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
济南立园文旅产业发展有限公司	不附追索权的应收账款保理	4,544,462.03	
济南安城实业投资有限公司	不附追索权的应收账款保理	2,000,000.00	
重庆泷兴房地产开发有限公司	不附追索权的应	1,940,068.85	77,408.75

项目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的损失
	收账款保理		
济南城投置业有限公司	不附追索权的应 收账款保理	1,914,283.15	
济南历兴置业开发有限公司	不附追索权的应 收账款保理	1,750,793.00	
期末余额 100 万元以下因金融资 产转移而终止确认的应收账款小 计	不附追索权的应 收账款保理	7,756,339.24	156,608.94
合计		19,905,946.27	234,017.69

十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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。

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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(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			
	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			603,800,000.00	603,800,000.00
1.以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产			603,800,000.00	603,800,000.00
(1) 结构性存款			603,800,000.00	603,800,000.00
持续以公允价值计量的资产总 额			603,800,000.00	603,800,000.00

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

公允价值根据近期交易价格确认，即初始确认成本价格代表了公允价值的最佳估计数。

十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
宁波尤埃投资中心（有限合伙）	宁波	投资管理、咨询	1097.80 万元	32.93	32.93

本公司最终控制方是：

根据各股东签署的一致行动人协议，公司的实际控制人为施泽淞、叶阳、余志峰、张晟、陈磊、杨立峰、潘允哲七人。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 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
上海派沃建筑装饰设计工程有限公司	控股子公司少数股东

(四) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度(如适用)	上期金额
-----	--------	------	--------------	---------------	------

关联方	关联交易内容	本期金额	获批的交易额 度（如适用）	是否超过交易 额度(如适用)	上期金额
上海派沃建筑装饰设计工程有限公司	管理费				26,053.02

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
上海派沃建筑装饰设计工程有限公司	设计咨询		44,811.32

2、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	3,137,223.20	6,216,405.87

3、 其他关联交易

2025年10月，本公司控股子公司上海尤安建筑设计事务所有限公司的自然人股东沈钢将其持有的尤安建筑0.0499%的股权转让给具有一级注册建筑师资质的自然人余志峰，自然人股东牛振林将其持有的尤安建筑0.0499%的股权转让给具有一级注册建筑师资质的自然人张晟，自然人股东王班将其持有的尤安建筑0.0499%的股权转让给具有一级注册建筑师资质的自然人潘允哲，上述股权转让交易价格均为人民币0.90万元。公司作为尤安建筑的股东享有本次股权转让的优先受让权。基于对自身长期发展战略和实际经营稳定性的整体考虑，并为满足企业业务开展所需资质续展及其合规性的需要，公司放弃本次股权转让的优先受让权。余志峰、张晟和潘允哲三位股权受让人均系公司实际控制人，本次交易完成后，公司与关联方构成对尤安建筑的共同投资，因此本次放弃优先受让权事项构成关联交易。

十三、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的承诺事项。

(二) 或有事项

未决诉讼

本公司与中设集团上海国际货代储运有限公司(以下简称“中设集团”)于2017年4月14日签订《房屋租赁合同》，约定承租中设集团所有的位于上海市宝山区的一处房屋，租赁期自2017年11月至2027年10月。因本公司所处行业的变化等客观因素影响，自2023年11月起，本公司通知中设集团提前结束租赁，并于2025年3月10日将承租房屋交还中设集团，但中设集团未退还已支付的租赁保证金135.78万元。本公司于2025年向宝山区人民法院提起民事诉讼，请求判令中设集团向本公司退还租赁保证金。2025年11月，中设集团针对上述案件向本公司提起反诉，诉请本公司支付合同解约违约金、预期利息、房屋恢复费用等合计1,367.84万元。

截至本财务报表批准报出日，针对上述案件的诉讼尚在进行中，未有实质性进展。本公司对应收保证金135.78万元已全额确认损失，除此外无法确定该诉讼是否可能导致经济利益流出，也无法可靠计量现时义务的金额。

十四、 资产负债表日后事项

(一) 利润分配情况

2026年4月13日，本公司召开第四届董事会第五次会议，审议通过了2025年度利润分配方案的议案，2025年度不进行利润分配，不进行资本公积转增股本。上述利润分配方案的议案尚需提交股东会审议。

十五、 其他重要事项

(一) 重要债务重组

项目	债务重组方式	原重组债权债务账面价值	确认的债务重组利得/损失	债务重组中公允价值的确定方法和依据
以非现金资产	以非现金资产	9,100,400.50	3,848,752.89	资产评估事务所对相关房产按照市场法的评估价值确定公允价值。依据：沪德信评报字

项目	债务重组方式	原重组债权债务账面价值	确认的债务重组利得/损失	债务重组中公允价值的确定方法和依据
收回债权	收回债权			【2025】第008号、第009号、第010号、第011号；沪众评报字【2026】第0028、0323号评估报告
豁免部分债务以现金收回债权	豁免部分债务以现金收回债权	534,000.00	-534,000.00	按照双方约定一致的回款金额
合计		9,634,400.50	3,314,752.89	

(二) 其他

1、2024年12月，公司因商品房买卖合同纠纷案分别向西安市灞桥区人民法院（以下简称“灞桥法院”）、合肥市包河区人民法院（以下简称“包河法院”）提起诉讼，请求灞桥法院判令绿地集团西安嘉业置业有限公司（以下简称“西安嘉业”）立即交付位于陕西省西安市灞桥区绿地丝路全球贸易港商业项目21501-21508、21601-21608、21701-21708共计24套办公房屋，并立即办理完成该等房屋的网签合同备案和预告登记手续；请求包河法院判令绿地集团合肥紫峰置业有限公司（以下简称“合肥紫峰”）立即办理鼎汇商务中心C塔楼1801室-1816室、1819室-1827室及3501室-3529室54套房商品房预售合同登记备案手续，并将该等房屋交付给本公司。包河法院和灞桥法院根据本公司诉请，对本公司因本次诉讼事项而向法院申请保全的资产完成全部查封，并先后作出(2025)陕0111民初1991号至(2025)陕0111民初2014号共计24份《民事判决书》和(2025)皖0111民初14749号《民事判决书》，判令被告西安嘉业向本公司交付绿地丝路全球贸易港商业项目24套房屋，并履行办理该等房屋的网签备案和预告登记、支付违约金义务；判令被告合肥紫峰向本公司交付鼎汇商务中心C塔楼54套房屋，并履行办理该等房屋的商品房预售合同登记备案手续、支付违约金义务。

十六、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内 (含 1 年)	57,860,043.64	115,726,408.63
1 至 2 年	44,725,668.25	129,923,137.56
2 至 3 年	98,095,118.14	155,059,743.13
3 年以上	429,716,188.16	325,886,117.82
小计	630,397,018.19	726,595,407.14
减: 坏账准备	504,753,527.63	457,568,679.95
合计	125,643,490.56	269,026,727.19

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	114,542,688.13	18.17	114,542,688.13	100.00		98,891,362.54	13.61	98,891,362.54	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	515,854,330.06	81.83	390,210,839.50	75.64	125,643,490.56	627,704,044.60	86.39	358,677,317.41	57.14	269,026,727.19
其中：										
账龄组合	506,888,929.24	80.41	390,210,839.50	76.98	116,678,089.74	617,352,177.29	84.97	358,677,317.41	58.10	258,674,859.88
关联方组合	8,965,400.82	1.42			8,965,400.82	10,351,867.31	1.42			10,351,867.31
合计	630,397,018.19	100.00	504,753,527.63		125,643,490.56	726,595,407.14	100.00	457,568,679.95		269,026,727.19

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
长沙绿地星湾置业有限公司	17,181,375.00	17,181,375.00	100.00	预计无法收回
台州绿景房地产开发有限公司	4,521,428.85	4,521,428.85	100.00	预计无法收回
绿地集团四川申宏置业有限公司	4,456,080.00	4,456,080.00	100.00	预计无法收回
云南俊嘉房地产开发有限公司	3,841,246.08	3,841,246.08	100.00	预计无法收回
南京光悦房地产开发有限公司	1,250,000.00	1,250,000.00	100.00	预计无法收回
长沙绿地高铁新城置业有限公司	2,692,320.00	2,692,320.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西宁置业有限公司	2,722,550.55	2,722,550.55	100.00	预计无法收回
无锡融创城投资有限公司	2,550,000.00	2,550,000.00	100.00	预计无法收回
无锡融创景运置业有限公司	2,320,000.00	2,320,000.00	100.00	预计无法收回
成都领源英赫置业有限公司	1,737,459.74	1,737,459.74	100.00	预计无法收回
洛阳锦阳置业有限公司	1,719,777.65	1,719,777.65	100.00	预计无法收回
洛阳建津置业有限公司	1,710,000.00	1,710,000.00	100.00	预计无法收回
青岛万基阳光置业有限公司	1,706,255.00	1,706,255.00	100.00	预计无法收回
上海奥慧妍健康科技有限公司	1,607,365.50	1,607,365.50	100.00	预计无法收回
绿地集团自贡置业有限公司	1,581,086.73	1,581,086.73	100.00	预计无法收回
威海启城房地产开发有限责任公司	1,561,271.39	1,561,271.39	100.00	预计无法收回
绿地集团乌兰察布置业有限公司	1,422,200.00	1,422,200.00	100.00	预计无法收回
河南锦艺都市森林建设开发有限公司	1,418,584.50	1,418,584.50	100.00	预计无法收回
绿地集团兰州新区置业有限公司	1,389,528.18	1,389,528.18	100.00	预计无法收回
蚌埠市奥特莱斯商业开发管理有限公司	1,373,378.00	1,373,378.00	100.00	预计无法收回
绿地集团宜宾置业有限公司	1,294,675.00	1,294,675.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西咸新区源北置业有限公司	1,203,861.25	1,203,861.25	100.00	预计无法收回
成都润德英赫置业有限公司	1,203,371.26	1,203,371.26	100.00	预计无法收回
湖州新城亿轩房地产开发有限公司	1,163,500.00	1,163,500.00	100.00	预计无法收回
绍兴元越文旅发展有限公司	1,144,750.00	1,144,750.00	100.00	预计无法收回

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
长沙环球世纪发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
绿地集团西咸新区智创置业有限公司	3,810,300.00	3,810,300.00	100.00	预计无法收回
绿地地产集团徐州东部置业有限公司	2,769,500.00	2,769,500.00	100.00	预计无法收回
上海吉盛伟邦绿地国际家具村市场经营管理有限公司	2,360,845.68	2,360,845.68	100.00	预计无法收回
石家庄市巨邦房地产开发有限公司	2,226,000.00	2,226,000.00	100.00	预计无法收回
靖安绿地申飞置业有限公司	2,070,000.00	2,070,000.00	100.00	预计无法收回
太原远大置业有限公司	1,036,762.30	1,036,762.30	100.00	预计无法收回
石家庄强大房地产开发有限公司	1,025,000.00	1,025,000.00	100.00	预计无法收回
余额 100 万元以下应收账款小计	33,472,215.47	33,472,215.47	100.00	预计无法收回
合计	114,542,688.13	114,542,688.13		

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	53,522,641.38	2,676,132.07	5.00
1-2 年	38,902,671.10	7,780,534.22	20.00
2-3 年	69,418,887.11	34,709,443.56	50.00
3 年以上	345,044,729.65	345,044,729.65	100.00
合计	506,888,929.24	390,210,839.50	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	

类别	上年年末余额	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	
单项计提预期信用损失的应收账款	98,891,362.54	22,767,867.59	7,116,542.00			114,542,688.13
按组合计提预期信用损失的应收账款	358,677,317.41	42,342,740.86	10,809,218.77			390,210,839.50
其中：账龄组合	358,677,317.41	42,342,740.86	10,809,218.77			390,210,839.50
合计	457,568,679.95	65,110,608.45	17,925,760.77			504,753,527.63

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据及其合理性
武汉申绿国展实业有限公司	4,566,016.50		债权债务重组	账龄组合
驻马店建华置业有限公司	2,927,900.00		债权债务重组/现金收回	账龄组合/单项计提
南昌申晟置业有限公司	2,371,184.00		债权债务重组	账龄组合
南京光悦房地产开发有限公司	1,930,000.00		债权债务重组/现金收回	账龄组合/单项计提
领航控股（陕西）置业有限公司	1,080,000.00		现金收回	单项计提
账面余额 100 万	5,050,660.27			

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备的依据及其合理性
元以下应收账款小计				
合计	17,925,760.77			

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	233,077,918.82		233,077,918.82	36.97	224,164,822.04
第二名	24,865,838.43		24,865,838.43	3.94	14,711,733.13
第三名	18,957,171.50		18,957,171.50	3.01	18,957,171.50
第四名	14,020,298.93		14,020,298.93	2.22	9,762,654.21
第五名	13,265,633.24		13,265,633.24	2.10	8,044,723.71
合计	304,186,860.92		304,186,860.92	48.24	275,641,104.59

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		1,340,581.93
应收股利		
其他应收款项	5,350,181.72	8,496,852.61
合计	5,350,181.72	9,837,434.54

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
债券投资		1,340,581.93
小计		1,340,581.93
减：坏账准备		
合计		1,340,581.93

2、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	9,411,795.44	3,823,726.33
1 至 2 年	1,965,163.05	4,297,588.71
2 至 3 年	2,056,488.02	604,906.70
3 年以上	645,599.90	1,760,322.20
小计	14,079,046.41	10,486,543.94
减：坏账准备	8,728,864.69	1,989,691.33
合计	5,350,181.72	8,496,852.61

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	7,826,838.00	55.59	7,826,838.00	100.00			14,567.00	0.14	14,567.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,252,208.41	44.41	902,026.69	14.43	5,350,181.72	10,471,976.94	99.86	1,975,124.33	18.86	8,496,852.61
其中：										
账龄组合	2,339,690.31	16.62	902,026.69	38.55	1,437,663.62	3,126,722.77	29.82	1,975,124.33	63.17	1,151,598.44
合并关联方组合	3,912,518.10	27.79			3,912,518.10	7,345,254.17	70.04			7,345,254.17
合计	14,079,046.41	100.00	8,728,864.69		5,350,181.72	10,486,543.94	100.00	1,989,691.33	18.97	8,496,852.61

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
长沙绿地智芯置业有限公司	7,812,271.00	7,812,271.00	100.00	预计无法收回
合计	7,812,271.00	7,812,271.00		

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,039,524.44	51,976.22	5.00
1-2 年	385,163.05	77,032.61	20.00
2-3 年	283,969.92	141,984.96	50.00
3 年以上	631,032.90	631,032.90	100.00
合计	2,339,690.31	902,026.69	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	1,975,124.33		14,567.00	1,989,691.33
上年年末余额在本期				
--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	-1,073,097.64		5,884,400.00	4,811,302.36
本期转回				

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)	
本期转销				
本期核销				
其他变动			1,927,871.00	1,927,871.00
期末余额	902,026.69		7,826,838.00	8,728,864.69

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	14,567.00	5,884,400.00			1,927,871.00	7,826,838.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,975,124.33	-1,073,097.64				902,026.69
合计	1,989,691.33	4,811,302.36			1,927,871.00	8,728,864.69

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
保证金、押金	1,255,350.02	2,749,263.02
其他	99,325.28	26,100.75
往来款	12,724,371.11	7,711,180.17
待退回的撤资款		
合计	14,079,046.41	10,486,543.94

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	7,812,271.00	1年以内	55.49	7,812,271.00
第二名	往来款	3,142,518.10	1年以内 290,000.00; 1-2年 1,080,000.00; 2-3年 1,772,518.10	22.32	
第三名	往来款	770,000.00	1年以内 270,000.00; 1-2年 500,000.00	5.47	
第四名	保证金、 押金	462,395.33	1年以内	3.28	23,119.77
第五名	保证金、 押金	170,044.09	1年以内	1.21	8,502.20
合计		12,357,228.52		87.77	7,843,892.97

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	38,898,797.79		38,898,797.79	39,733,798.79		39,733,798.79
对联营、合营企业投资				5,514,277.19	356,143.13	5,158,134.06
合计	38,898,797.79		38,898,797.79	45,248,075.98	356,143.13	44,891,932.85

1、 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额(账面 价值)	减值准备上年年末 余额	本期增减变动				期末余额(账面价 值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
尤埃(上海)工程设 计顾问有限公司	25,559,444.52						25,559,444.52	
上海尤埃建筑设计 有限公司	900,000.00						900,000.00	
上海尤安建筑设计 事务所有限公司	3,076,917.00						3,076,917.00	
上海德邻壹玖叁伍 创意设计服务有限 公司	100,000.00						100,000.00	
上海优塔城市规划 设计顾问有限公司	600,001.00						600,001.00	
上海以太照明工程 设计有限公司	700,001.00						700,001.00	
上海尤安巨作建筑 设计事务所有限公 司	3,000,000.00						3,000,000.00	

被投资单位	上年年末余额(账面 价值)	减值准备上年年末 余额	本期增减变动				期末余额(账面价 值)	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	本期计提减值准备	其他		
上海尤安一合建筑 设计事务所有限公 司	3,000,000.00						3,000,000.00	
尤安一砣(上海)国 际设计咨询有限公 司	65,000.00						65,000.00	
尤安启源(北京)建 筑设计咨询有限公 司	650,001.00			650,001.00				
深圳市尤安规划咨 询有限公司	650,000.00						650,000.00	
上海尤安曼图室内 设计有限公司	510,000.00						510,000.00	
深圳尤安规划设计 有限公司	412,434.27		325,000.00				737,434.27	
上海尤安派沃建筑 设计工程有限公司	510,000.00			510,000.00				
合计	39,733,798.79		325,000.00	1,160,001.00			38,898,797.79	

2、 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年 年末余额	本期增减变动								期末余额(账 面价值)	减值准备期 末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益变 动	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
1. 联营企业												
上海缙濮空 间设计有限 公司	5,158,134.06	356,143.13		5,158,134.06								
小计	5,158,134.06	356,143.13		5,158,134.06								
合计	5,158,134.06	356,143.13		5,158,134.06								

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	132,211,481.67	79,797,892.50	196,341,299.53	134,865,850.89
其他业务	32,273,172.02	37,633,142.95	15,938,710.40	23,434,751.64
合计	164,484,653.69	117,431,035.45	212,280,009.93	158,300,602.53

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	554,323.42	
权益法核算的长期股权投资收益		-1,940,451.66
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,452,803.55	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		86,393.44
处置交易性金融资产取得的投资收益	28,300,475.55	18,902,143.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-234,017.37	-400,487.08
债务重组产生的投资收益	3,314,752.89	15,107,613.82
合计	29,482,730.94	31,755,212.37

十七、 补充资料

(一) 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	4,002,187.43	
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	1,672,000.00	
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	2,788,710.82	

项目	金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,188,642.00	
债务重组损益	3,314,752.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,451,959.64	
小计	18,418,252.78	
所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	-1,931.71	
合计	18,420,184.49	

(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（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-3.04	-0.50	-0.50
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	-3.70	-0.60	-0.60

上海尤安建筑设计股份有限公司

（加盖公章）

二〇二六年四月十三日