

公司代码：600743

公司简称：华远控股

北京华远新航控股股份有限公司

2025 年年度报告

稳舵启新 行稳致远

--致股东的信

尊敬的各位股东：

大家好！伴随着2025年年度报告的发布，华远控股又走过了坚实奋进的一年。我谨代表公司董事会，向始终与公司同心同向、携手同行的全体股东、合作伙伴及社会各界朋友，致以诚挚的问候和衷心的感谢！

2025年，是华远控股战略转型的关键一年，也是我们坚守国企使命、深耕社会责任的攻坚之年。作为西城区国资委下属国有控股企业，我们始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，秉承华远集团“来源于社会，服务于社会”的宗旨，以“综合城市运营服务商”为定位，聚焦轻资产业务，主动在结构性变革中寻求新的突破。

过去一年，我们始终以稳健经营为核心，深化党建与经营深度融合，筑牢企业发展的政治根基；规范公司治理体系，完善内控机制，严格执行国家相关管理规定，保障企业稳健运营、实现资产保值增值；深耕人才培养，践行人文关怀，凝聚团队发展合力，构建和谐劳动关系；优化服务品质，创新服务模式，增加优质服务供给；坚守绿色理念，推进节能降耗，助力生态环境保护；积极投身公益事业，参与社区共建，彰显国企应有的责任与担当。与此同时，各位股东关心的战略转型工作成效逐步显现——自2024年完成重大资产重组、剥离传统地产业务以来，我们聚焦轻资产业务，实现了业务结构的根本性优化，目前业务布局与开展扎实有序，“造血”能力不断增强，公司可持续发展和盈利能力持续提升。

在此，我向各位股东详细汇报公司当前的业务发展情况。目前，公司轻资产业务成效初显，核心业务具备清晰的可持续发展路径，主要涵盖物业服务 and 酒店运营，报告期内各业务具体表现如下：

在物业管理方面，2025年我国物业管理行业进入从规模扩张向质量效益转型、从住宅服务向城市综合服务延伸的深度调整期，行业增速放缓、盈利分化，集中度持续提升，智慧化与增值服务成为核心增长动力。华远

智慧物业紧抓时代机遇，依托华远集团优势，为客户提供基础物业服务、物业增值服务、智慧科技服务、社区运营服务等一站式数字化生活服务。报告期内，公司物业服务板块实现收入 11,411.83 万元，物业服务在管面积 130.25 万平方米。随着“实施物业服务质量提升行动”写入政府工作报告，提升物业服务质量已上升至国家层面。未来，物业板块将进一步结合区域内优质资源，重点拓展非住宅业态，推进数字化智管平台建设，探索“物业+养老”“物业+教育”等增值服务，全面提升项目服务质量和盈利效率。

在酒店管理方面，公司核心酒店资产为长沙君悦酒店。该项目坐落于长沙市天心区湘江中路，毗邻橘子洲头，坐拥一线江景与城市核心商圈双重优势，区位价值突出。酒店以高端商务、文旅接待、会议宴会为核心场景，提供高品质客房、特色餐饮、定制宴会、精品零售等一体化服务，客户覆盖合作旅行社、大型企业、政府机构及高端个人客群。报告期内，公司酒店运营板块实现收入 17,769.05 万元。面对文旅市场结构性复苏、消费需求更趋品质化的外部环境，酒店坚持品牌化运营、精细化管理、差异化服务，持续优化客房产品、升级餐饮体验、拓展宴会与会议市场；强化成本管控与能耗管理，提升运营效率；依托君悦品牌标准与服务体系，巩固区域高端酒店市场地位，为后续轻资产输出与管理扩张奠定坚实基础。下一阶段，酒店将以提质增效为核心，深耕本地市场、拓展客源结构、创新体验产品，输出专业管理能力，拓展“轻资产托管”模式，通过“轻改造+重运营”提升非房收入占比，进一步增强盈利能力与市场竞争力。

从整体来看，公司地产关联业务已基本出清，轻资产业务已成为公司营收的核心支撑，发展方向清晰明确。需要向各位股东说明的是，当前公司处于阶段性亏损，主要原因是轻资产业务仍处于盈利培育期，毛利暂不足以覆盖全部成本费用，加之部分资产存在减值迹象，公司基于谨慎性原则拟计提减值准备。在资源支撑上，我们依托华远集团八十余万平方米的存量商业、办公资产，可稳定获取项目资源与业务孵化条件，重点聚焦西城区等核心区域，拓展商业综合体、写字楼等高品质业态的物业管理业务，

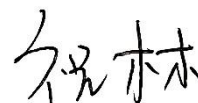
目前相关项目出租率保持良好水平，为业务规模扩张奠定了坚实基础。在服务模式上，酒店管理板块已建立标准化运营流程，全面覆盖客房服务、餐饮供应、会议接待等核心环节，具备成熟的运营能力。

2026年，是国家“十五五”规划开局之年，也是西城区全面推进高品质现代化幸福之城建设的关键之年，更是公司加快转型、提质增效、实现扭亏为盈的决胜之年。站在新的发展起点上，制定了短期、中期、长期分层递进的业务规划，为公司持续经营提供明确指引：短期聚焦扩大业务规模、提升市场占有率；中期重点提升盈利能力，构建协同生态，打造“酒店+物业”协同发展的城市运营服务体系，延伸增值服务链条；长期致力于实现多元化发展，增强抗风险能力，依托现有品牌与资源优势，逐步拓展城市公共服务，构建多元化收入结构，筑牢持续经营根基。同时，随着西城区国有企业深化改革和转型发展的筹划路径的进一步清晰，上市公司也将会有更广阔的发展空间。

各位股东，公司的每一步发展，都离不开你们的信任、支持与陪伴。未来，我们将以更坚定的决心、更务实的作风，全力以赴推进公司战略转型，提升经营效益，奋力书写国企高质量发展与社会责任履行的新篇章，努力为各位股东创造更大价值，不负大家的信任与期望！

再次感谢各位股东的支持与厚爱！

董事长



重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人祝林、主管会计工作负责人靳慧玲及会计机构负责人（会计主管人员）李艳娇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的2025年度审计报告，公司2025年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-10,588.00万元。2025年度母公司实现净利润-3,970.70万元。鉴于公司2025年度亏损，结合公司实际经营情况和长期发展资金需求，为保障公司可持续发展，公司2025年度拟不进行利润分配。该利润分配预案将提交公司2025年年度股东会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

公司在本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述所存在的主要风险，详情请查阅第三节、六、（四）“可能面对的风险”。

十一、其他

√适用 □不适用

公司于2025年4月28日召开第八届董事会第三十次会议和监事会第二十二次会议、于2025年5月22日召开2024年年度股东会，审议通过了《关于取消监事会并修订〈公司章程〉的议案》，公司不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使。

公司于2025年5月30日发布《关于公司名称完成工商变更登记暨变更证券简称的实施公告》，公司名称变更为“北京华远新航控股股份有限公司”；公司证券简称于2025年6月5日变更为“华远控股”，证券代码“600743”保持不变。

目录

第一节	释义.....	8
第二节	公司简介和主要财务指标.....	8
第三节	管理层讨论与分析.....	14
第四节	公司治理、环境和社会.....	29
第五节	重要事项.....	41
第六节	股份变动及股东情况.....	49
第七节	债券相关情况.....	53
第八节	财务报告.....	60

备查文件目录	(一)载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司财务报表
	(二)载有中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的公司审计报告原件
	(三)报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、华远控股	指	北京华远新航控股股份有限公司
华远集团	指	本公司控股股东北京市华远集团有限公司
华远置业	指	北京市华远置业有限公司
华远好天地、华远智慧物业	指	北京华远好天地智慧物业服务服务有限公司
华远新航	指	北京华远新航酒店管理有限公司
长沙橘韵	指	长沙橘韵投资有限公司
华远住房租赁	指	北京华远新航住房租赁有限公司
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张全亮	白雪
联系地址	北京市西城区西直门外大街南路28号3层307	北京市西城区西直门外大街南路28号3层307
电话	010-68036966	010-68036966
传真	010-68012167	010-68012167
电子信箱	zhangql@hy-online.com	baix@hy-online.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市西城区西直门外大街南路28号3层307
公司注册地址的历史变更情况	公司注册地址于2014年由“湖北省潜江市湖滨路21号”变更为“北京市西城区北展北街11号华远企业中心11号楼”，于2025年5月变更为“北京市西城区西直门外大街南路28号3层307”
公司办公地址	北京市西城区西直门外大街南路28号3层307
公司办公地址的邮政编码	100044
公司网址	www.hy-online.com
电子信箱	ir@hy-online.com
报告期内变更情况查询索引	详见公司于2025年5月30日发布的《关于公司名称完成工商变更登记暨变更证券简称的实施公告》（公告编号：临2025-022）

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	华远控股	600743	ST幸福、华远地产

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
	签字会计师姓名	刘炼、扈沥予
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	华泰联合证券有限责任公司
	办公地址	北京市西城区丰盛胡同22号丰铭国际大厦A座6层
	签字的财务顾问主办人姓名	陈奕彤、张芸维、吕吉
	持续督导的期间	2024年12月27日-2025年12月31日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：万元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	31,542.11	462,932.78	-93.19	1,601,122.32
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	30,435.43	453,693.27	-93.29	1,595,963.73
利润总额	-9,503.83	-133,225.63	不适用	-86,638.40
归属于上市公司股东的净利润	-10,588.00	-140,684.51	不适用	-152,856.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,853.91	-148,021.63	不适用	-155,543.01
经营活动产生的现金流量净额	3,927.39	-191,860.54	不适用	7,722.51
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	56,350.56	66,938.57	-15.82	292,499.71
总资产	164,338.43	210,212.91	-21.82	3,058,133.33

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益（元/股）	-0.045	-0.683	不适用	-0.774
稀释每股收益（元/股）	-0.045	-0.683	不适用	-0.774

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.051	-0.714	不适用	-0.786
加权平均净资产收益率(%)	-17.18	-225.48	不适用	-86.27
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-19.23	-235.81	不适用	-87.55

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：万元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	7,106.24	7,749.92	7,292.97	9,392.99
归属于上市公司股东的净利润	-1,401.66	-846.53	-1,401.93	-6,937.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-1,602.61	-1,026.55	-1,463.45	-7,761.31
经营活动产生的现金流量净额	-1,810.09	578.48	2,173.55	2,985.45

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025年金额	附注 (如适用)	2024年金额	2023年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减			-629,935.68	2,420,047.62

非经常性损益项目	2025年金额	附注 (如适用)	2024年金额	2023年金额
值准备的冲销部分				
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	273,115.66	七、67	790,261.92	1,806,500.00
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	2,150,875.00	七、68	-5,664,958.31	-8,901,657.32
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,444,116.18	七、61	11,409,466.60	9,246,574.26
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财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			4,816,275.10	8,185,960.29
非货币性资产交换损益				
债务重组损益			78,426,416.62	28,755,507.47
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	786,280.98	七、74、75	11,339,354.69	-11,203,849.12
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,183,422.84		508,290.09	1,831,346.95
减：所得税影响额	178,665.05		20,537,426.00	5,208,261.64
少数股东权益影响额（税后）			7,086,546.70	63,981.51
合计	12,659,145.61		73,371,198.33	26,868,187.00

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	31,542.11		462,932.78	
营业收入扣除项目合计金额	1,106.68		9,239.51	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	3.51%	/	2.00%	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	780.13	停车场经营收益及其他流动资产销售收入	1,423.42	服务费、水电费、项目管理费及其他收入
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	144.41	资金占用费收入	2,477.59	资金占用费及担保费收入
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	28.30	关联方股权管理收入	864.81	关联方服务费收入
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。			4,473.68	
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	153.84	软件开发、硬件设备采购等		
与主营业务无关的业务收入小计	1,106.68		9,239.51	
二、不具备商业实质的收入				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
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	30,435.43		453,693.27	

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十四、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

物业管理业务：

报告期内，华远智慧物业实现收入 11,412 万元，物业服务在管面积 130.25 万平方米。2025 年公司物业服务板块毛利率为 26%，较上年同期上升 7 个百分点。2025 年，华远智慧物业聚焦主责主业，深耕商业、写字楼、住宅等多元业态，为客户提供的服务具体包括安保、保洁、设施设备维护等日常物业管理服务，以服务管理提质增效、创新赋能为抓手，扎实推进各项经营工作，有效提升服务品质与客户满意度，拓展服务边界，经营态势稳中向好，品牌影响力持续提升，圆满完成年度各项经营目标。

管理项目质量方面，华远智慧物业在管项目覆盖北京、长沙、重庆等多个城市，深耕运营提质，精细化管理现有项目，做好客户服务，坚持“以服务为本”的核心理念，全年围绕客户需求，开展多元化服务举措，服务口碑持续提升。

团队建设和人才培养方面，报告期内，华远智慧物业团队建设不断强化，秉持“以人为本”的理念，持续完善员工关怀、职业发展体系与企业文化建设，凭借卓越的雇主品牌建设，成功获评智联招聘 2024 年度“中国年度优选雇主”。培育专业骨干，组建党员先锋队，在项目攻坚、服务保障、应急处置等工作中冲锋在前，进一步增强了团队凝聚力与战斗力，为华远智慧物业经营目标的达成提供了坚实的人才保障。

智慧管理平台运营方面，报告期内，华远智慧物业全面推进华远智慧物业数字可视化智管平台建设，该平台可通过远程监控巡查和实时消防数据监测分析，定期根据数据形成消防系统月报，为华远智慧物业的日常管理提供了便捷精准的数字化支撑。同时，华远智慧物业已完成低值易耗品物料库存及出入库数据系统的搭建工作，实现物业总部对各分公司的统一化与精细化管理。此外，华远智慧物业不断强化“智慧盾牌”的建设，运用数字化手段提升安全防线，推动安全管理精细化发展。

酒店管理业务：

报告期内，公司酒店运营板块以长沙君悦酒店为核心载体，坚持“轻改造、重运营”策略，全力应对外部环境波动带来的挑战，尽管受外部环境影响，酒店客单价、入住率有所下滑，全年实现营业收入 17,769 万元，各季度收入整体均衡，有效稳住了经营基本盘。报告期内客房入住率保持 80% 以上，RGI¹ 指数达 233.4，核心表现远超同竞争群组及市场平均水平。通过市场营销创新、品牌与本土文化融合、数字化赋能及精细化管理，酒店斩获多项行业荣誉；依托跨界合作、产品服务升级巩固经营成效。

品牌建设方面，酒店深度联动本地文旅资源，推出“夜宴湘江”“马王堆汉方美食品鉴宴”“烟花嘉年华”等特色项目，助力长沙文旅升级。报告期内，酒店获得“《2025 携程口碑榜》- 豪华酒店榜”“2025《美团·酒店民宿》- 年度影响力酒店”“2024《抖音生活服务》- 华中游玩年度先锋品牌”等荣誉。公司酒店业务在市场营销、品牌建设、精细化管理等方面成效显著，核心竞争力持续提升。未来，酒店将持续优化经营策略，深化数字化转型与本土文旅联动，为公司整体高质量发展贡献力量。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

2025 年，华远控股聚焦于物业管理、酒店管理等轻资产业务，以高质量发展为主线，深度布局存量市场与价值创造，所在行业呈现出政策强支撑、转型加速度、竞争重质效的鲜明特征。

（一）物业管理行业

¹ 每房收益指数

政策出台为物业行业的发展提供支撑。报告期内，中央层面政策部署及会议精神，为物业管理行业高质量发展提供了坚实支撑。物业服务提升被正式确立为“十五五”期间行业发展主线，物业管理被深度纳入城市更新、基层治理、民生保障等国家战略，进一步明确了行业兼具经济属性与民生属性的双重定位。2025年，中央城市工作会议提出城镇化重心转向存量提质增效，赋予物业行业落实“城市三分建设、七分管理”的重要职责；随后出台的《关于推动城市高质量发展的意见》与“十五五”规划建议，均将物业管理作为提升人居品质、完善基层治理、建设“好房子”、实施房屋全生命周期管理的关键环节，为行业长期发展指明方向。与此同时，全国多地也围绕市场痛点出台细化政策，聚焦公共收益透明、维修资金使用、招投标管理、项目退出流程等重点领域，持续规范市场秩序，推动行业运营更加透明、合规、有序。

行业延续增长趋势，质效优先成为关注焦点。物业管理行业由初期资本赋能下的高速增长，摆脱粗放规模扩张模式，迈入低速、稳健、高质量发展新常态，行业更加关注品质与效率并重，质量与价格相符。2025年，从营收方面来看，行业延续了增长趋势，但增速大幅回落，百强企业营收增速由2021年的14%左右降至4%以下，与上市物业企业营收增速自2021年近40%高位降至2025年3%-4%区间形成一致态势。在此背景下，行业需求韧性稳步彰显，据中指研究院数据，2025年底全国物业行业总在管面积突破330亿平方米。市场规模稳中有升，但增长动能已从外延式扩张转向内涵式提质，发展重心逐步向运营效率、服务质量与客户价值倾斜。与此同时，行业痛点愈发凸显：人力成本增加与物业费收缴率下滑形成刚性压力，报告期内，物企主动优化项目结构，退出项目案例增多，从追求数量转向质量。同时，部分物企推出弹性定价、服务清单公开模式，推动服务透明化、定价市场化，“优质优价、提质稳价”成为物企稳住市场、提升口碑的关键。

AI与数字化深度渗透，降本增效成效显著。2025年是AI技术在物业管理场景规模化落地的关键一年，行业智慧物业渗透率达51%，人工智能物联网(AIoT)、智能工单、无人机巡检等技术广泛应用，推动头部物企重构运营模式、提升管理效能。数字化转型有效降低运营成本，头部物企人工成本占比由35%降至28%，人均管理面积提升至6900平方米，大幅缓解了行业人力成本压力。此外，2025年以来，AI大模型的引入进一步丰富完善了物业行业科技赋能模式，以DeepSeek为代表的AI大模型，赋予物业企业创新业务实践和科学管理决策的能力，助力企业优化服务流程、提升响应效率。数字化、智能化正逐步打破传统物业服务的局限，成为推动行业高质量发展的重要引擎。

（二）酒店管理行业

2025年，我国酒店管理行业处于供给高饱和、需求弱复苏、竞争内卷化的深度调整周期，行业发展逻辑由高速规模扩张转向存量深耕与价值创造，连锁化、品牌化、数字化、轻资产化成为贯穿全年的核心主线，供需再平衡与结构深度分化同步推进，整体呈现总量稳增、结构优化、强者恒强、弱者出清的发展态势。

需求端呈现“结构性复苏、分化明显”的特征。受益于国内文旅市场持续回暖，2025年国内居民出游超65亿人次、比上年同期增长16.2%，核心城市核心景区酒店迎来阶段性满房热潮，部分热门目的地酒店入住率峰值突破95%，但商务需求恢复节奏缓慢，企业差旅预算管控趋严，中低端商务酒店出租率回升乏力，行业呈现鲜明的“K型复苏”态势，休闲旅游需求成为拉动行业增长的核心动力，而商务需求的滞后复苏制约了行业整体复苏进程。

从供给结构来看，整体呈金字塔形态，头部企业虹吸效应显著。中档及以上酒店成为供给主力，截至2025年末，全国中档及以上在营酒店达8.4万家，客房规模超907万间，同比增速7.7%，客房占比约为56%，行业呈现“中高端扩容、低端出清”的格局。迈点研究院数据显示，2025年前10强酒店集团客房数占比近71%，行业集中度持续提升。头部酒管集团纷纷通过轻资产加盟、并购整合及会员体系精细化运营巩固竞争优势，逐步向多品牌、全价格带布局转型。与此同时，行业供给过剩与低效出清并存，中小民营酒店集团受资金压力、运营能力不足等影响，主动收缩门店规模，逐步退出市场，行业进入“去泡沫、提效率、强品质”的深度调整阶段，而头部企业凭借品牌与运营优势，持续抢占存量市场份额。

数字化与精细化运营成为企业核心竞争力，渠道运营已从价格战转向生态服务比拼。据相关数据显示，数字化投入成标配，2025年70%的酒店增加数字化投入，酒店业将深度绑定AI，AI大模型从“单点试用”进入“全流程落地”，覆盖预订、入住、运营、营销全链路。多家头部企业表示，物联网与AI的融合应用正突破传统服务边界，成为行业转型升级的重要动能。同时，酒店行业对低成本渠道需求迫切，随着互联网巨头以“零佣金”、技术赋能和垂直整合等策略入局酒

旅市场，行业竞争从单纯价格战转向生态服务能力的综合比拼，酒旅行业从流量竞争进入生态竞争的新阶段。

三、经营情况讨论与分析

2025年，是我国“十四五”规划的收官之年。面对国内外经济环境的复杂变化，国民经济顶压前行、向新向优，高质量发展取得新成效，经济社会发展目标任务圆满实现。随着物业管理行业和酒店管理行业整体“结构性分化、质价相符、数字化驱动”等特征更加明显，面对行业的新发展趋势，华远控股在各级组织的坚强领导下，围绕华远集团发展战略，顺势而为、探索创新、开拓进取，经营质效稳步提升，业绩基础持续夯实。

一线层面：华远智慧物业经营提升和降本增效成绩显著，各项业绩指标均超额完成。其中业务拓展工作表现突出，对内充分把握战略融合优势和内部协同机会，承接华远集团及其下属公司多个项目，对外积极开拓进取新项目，全年物业在管面积显著提升，为公司奠定坚实的业务基础；自主研发“华远云享智慧消防管理平台”，助力智慧服务水平显著提升。长沙君悦酒店着力改善经营水平，截至12月底以233.4的RGI指数领跑竞争群组，客房收入表现超市场平均水平；餐饮业务逆势增长、婚宴市场开拓成效显著，均超额达成预算目标；荣获多个行业高含金量奖项，市场口碑进一步巩固。

站在“十五五”的启航之年，面对全球经济分化加剧、地缘冲突、国内供需矛盾的挑战，作为国有控股企业的华远控股，始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届历次全会精神 and 中央经济工作会议部署要求，确保“十五五”开好局、起好步。展望未来，公司将以初创企业的发展心态，一方面提高现有业务的运营服务能力，加速提升智慧化水平，协同集团相关业务板块，深度服务华远集团存量资产升级和西城区“三个示范区建设”，着力打造智慧生活服务平台；另一方面结合国家新质生产力发展趋势和西城区国有经济优化的产业方向，充分发挥新兴产业集聚和投资引领优势，有序并购优质标的，构建全新业务体系，助力国有经济布局调整和区域经济发展，力争成为西城区资本运作示范窗口。

四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

自1983年以来，“华远”品牌已历经四十余年深耕积淀，与国家改革开放同频共振，承载着与生俱来的国企红色基因，“坚韧、团结、探索、奋斗”的企业精神深植于每一位华远人心中。报告期内，公司持续深化向综合性城市运营商的战略转型，立足物业管理、酒店管理等轻资产业务，面对物业管理行业向“服务化”转型、酒店管理行业存量深耕的行业环境，公司紧扣行业“质效优先、高质量发展”的主流趋势，推动党建与经营深度融合，精准适配宏观政策导向与市场变化，不断迭代升级核心竞争力，坚守初心、主动求变，在华远集团的领导下，依托成熟业务体系、专业团队配置与深厚资源优势，继承原有核心优势基础，修复市场信心、刷新发展体系、稳固业绩基础、探索转型方向，为公司长期可持续发展筑牢根基。

1、党建领航赋能，锚定发展方向

党建引领已全面融入公司的战略决策、团队建设、风险防控等各个环节，为公司发展提供坚实的政治保障。**在战略决策和经营层面**，公司党总支充分发挥领导核心和政治核心作用，紧密结合战略规划导向、行业政策调整及公司转型实际，科学谋划发展路径，确保公司经营方向始终与国家战略、区域发展布局同频同步；深化党建和经营融合，发挥党支部的战斗堡垒作用，充分协同各部门各条线，以党建赋能经营发展，奋力实现经营业绩新突破；纵向发掘公司整体、业务板块、重点项目和优秀员工的亮点和事迹，多维度推进品牌宣传工作，有效激发组织活力，营造良好的企业文化氛围。**在团队凝聚层面**，通过开展多样化主题党日教育学习、党日观影等活动，将党的理论与企业价值观深度融合，引导全体党员干部职工坚定理想信念，强化责任担当，充分发挥党员先锋模范作用，凝聚起推动企业转型发展的强大合力；**在人才培养层面**，严格落实“党管干部、党管人才”原则，聚焦业务转型需求，重点培育既具备专业素养又拥有过硬政治素质的复合型人才，为公司发展提供持续智力支撑；**在风险防控层面**，将内控管理体系完善工作向一线业务单元进一步纵深推进，构建党内监督与公司内部监督协同发力的管控体系，健全廉洁风险防控机制，营造风清气正的企业生态，为公司稳健运营保驾护航。

2、国资底蕴加持，筑牢发展根基

公司控股股东华远集团作为北京市西城区国资委下属重点区属国有企业，业务覆盖智慧科技与服务、城市更新与运营、资产管理与经营等多个板块，立足西城、深耕北京、面向全国，雄厚的国有背景为公司发展提供了坚实的资源支撑与信誉保障。一方面，华远集团拥有八十余万平方米存量资产，以商业、办公业态为核心，为公司业务板块发展提供了优质的实践场景与能力培育平台。同时公司依托多年业务积淀与品牌优势，以西城区存量资源为核心抓手，积极拓展商业综合体、写字楼等业态的物业服务业务，稳步扩大业务规模、提升服务品质；另一方面，深厚的国资背景赋予公司良好的市场信誉与公信力，在外部业务拓展、合作洽谈中形成差异化竞争优势，更容易获得合作方的认可与青睐，为业务持续拓展创造了有利条件，同时依托国有资本的坚实支撑，有效抵御行业周期波动风险，保障公司战略转型稳步推进。

3、数智赋能运营，驱动提质增效

报告期内，公司紧扣数字化、智能化发展主流趋势，以提质增效为核心目标，持续加大智慧化投入，协同集团相关业务板块，以数智赋能深度服务华远集团存量资产升级，打造智慧生活服务平台，引入华远智慧物业数字可视化智管平台建设等数字化工具，实现了运营全流程数字化管控，打破传统运营模式局限。公司推动数字技术与核心业务深度融合，持续强化智慧化运营核心优势，构建起高效、精准、便捷的智慧运营体系，契合行业科技赋能、降本增效的发展导向，为公司长远发展注入数字化动能。

4、深化人力改革，助推转型升级

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

五、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	31,542.11	462,932.78	-93.19
营业成本	22,377.37	390,879.55	-94.28
销售费用	904.86	16,672.45	-94.57
管理费用	6,961.52	32,612.76	-78.65
财务费用	5,377.03	60,540.53	-91.12
经营活动产生的现金流量净额	3,927.39	-191,860.54	不适用
投资活动产生的现金流量净额	32,951.68	-9,793.43	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-41,170.42	-5,559.71	不适用

营业收入变动原因说明：公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

营业成本变动原因说明：公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

销售费用变动原因说明：公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

管理费用变动原因说明：公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

财务费用变动原因说明：公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司2024年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期收到重组交易对价尾款

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：公司 2024 年度完成重大资产重组，上年同期包含重组前地产业务数据

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：万元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	2,190.27	1,429.50	34.73	-99.49	-99.61	20.46
酒店	17,769.05	12,457.79	29.89	-18.56	-12.72	-4.69
物业	11,411.83	8,490.08	25.60	155.09	134.15	6.65
合计	31,371.14	22,377.37	28.67	-93.14	-94.22	13.38
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
开发产品			/	-100.00	-100.00	/
酒店产品	17,769.05	12,457.79	29.89	-18.56	-12.72	-4.69
租赁产品	2,190.27	1,429.50	34.73	-90.40	-93.41	29.88
物业服务	11,411.83	8,490.08	25.60	155.09	134.15	6.65
合计	31,371.14	22,377.37	28.67	-93.14	-94.22	13.38
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华北地区	10,210.80	7,517.30	26.38	-96.81	-97.33	14.40
西北地区			/	-100.00	-100.00	/
南部地区	21,160.34	14,860.07	29.77	-82.58	-83.78	5.19
合计	31,371.14	22,377.37	28.67	-93.14	-94.22	13.38

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：万元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房地产开发、租赁成本	1,429.50	6.39	369,325.24	94.49	-99.61	24年公司重大资产重组，将地产开发相关业务置出
酒店	酒店成本	12,457.79	55.67	14,274.02	3.65	-12.72	上年同期包含置出前酒店业务
物业	物业服务	8,490.08	37.94	3,625.90	0.93	134.15	本期物业公司业务拓展及重组前后合并范围变化内部交易抵消变化
其他	其他成本			3,654.39	0.93	-100.00	上年同期为置出前相关业务
合计		22,377.37	100.00	390,879.55	100.00	-94.28	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
开发产品	房地产开发成本			347,626.58	88.93	-100.00	24年公司重大资产重组，将地产开发相关业务置出
酒店产品	经营成本	12,457.79	55.67	14,274.02	3.65	-12.72	上年同期包含置出前酒店业务
租赁产品	租赁成本	1,429.50	6.39	21,698.66	5.55	-93.41	上年同期包含置出前租赁业务
物业服务	物业服务	8,490.08	37.94	3,625.90	0.93	134.15	本期物业公司业务拓展及重组前后合并范围变化内部交易抵消变化
其他产品	其他成本			3,654.39	0.93	-100.00	上年同期为置出前相关业务
合计		22,377.37	100.00	390,879.55	100.00	-94.28	

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

详见本报告“第十节财务报告之九合并范围的变更”之所述

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额5,680.02万元，占年度销售总额18.01%；其中前五名客户销售额中关联方销售额5,680.02万元，占年度销售总额18.01%。

前五名供应商采购额2,054.74万元，占年度采购总额14.54%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

C.报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D.报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

适用 不适用

3、 费用

适用 不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减额	增减幅度(%)	主要原因
销售费用	904.86	16,672.45	-15,767.59	-94.57	公司2024年度完成重大资产重组,上年同期包含重组前地产业务数据
管理费用	6,961.52	32,612.76	-25,651.24	-78.65	
财务费用	5,377.03	60,540.53	-55,163.50	-91.12	

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

5、现金流

适用 不适用

单位：万元

项目	本期数	上年同期	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	3,927.39	-191,860.54	不适用	公司2024年度完成重大资产重组,上年同期包含重组前地产业务数据
投资活动产生的现金流量净额	32,951.68	-9,793.43	不适用	
筹资活动产生的现金流量净额	-41,170.42	-5,559.71	不适用	

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1、资产及负债状况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	3,728.91	2.27	1,638.70	0.78	127.55	本期拓展新业务,对应收账款增加
其他应收款	619.30	0.38	37,274.64	17.73	-98.34	本期收到重组交易对价尾款
使用权资产	4,244.81	2.58	31.23	0.01	13,493.08	本期新增租赁办公区,

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
						相应确认使用权资产
递延所得税资产	20.95	0.01	1,629.86	0.78	-98.71	递延所得税资产与递延所得税负债净额列示变动所致
长期待摊费用	31.04	0.02	50.69	0.02	-38.77	本期长期待摊费用计提摊销所致
合同负债	807.08	0.49	1,343.05	0.64	-39.91	主要为前期合同预收款陆续结转收入所致
应付职工薪酬	1,517.48	0.92	1,020.54	0.49	48.69	因人员调整及业务拓展人员增加,对应增加计提职工薪酬
其他应付款	2,901.36	1.77	8,877.16	4.22	-67.32	本期支付相关款项
其他流动负债	3.78	0.00	261.22	0.12	-98.55	本期随收入陆续结转所致
应付债券			28,401.77	13.51	-100.00	本期偿还应付债券所致
租赁负债	3,202.62	1.95	39.71	0.02	7,964.56	本期新增租赁办公区,相应确认租赁负债
递延所得税负债	111.16	0.07	1,099.09	0.52	-89.89	递延所得税资产与递延所得税负债净额列示变动所致

2、境外资产情况

适用 不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止报告期末,公司主要资产受限情况详见:财务报告附注七、31所有权或使用权受限资产。

4、其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

详见本报告“第三节 一、报告期内公司从事的业务情况”。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

3、报告期内房地产销售和结转情况

□适用 √不适用

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	长沙	华中心项目	写字楼、商业等	10,646.36	2,190.27	100	否	--
2	长沙	君悦酒店	酒店	68,707	17,769.05	100	否	--

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
90,418.72	3.85%	0.00

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营投资业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
北京华远新航住房租赁有限公司	住房租赁	是	新设	0	100%	是	长期股权投资	/	/	/	已完成	/	0.00	否	/	/
合计	/	/	/	0	/	/	/	/	/	/	/			/	/	/

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

证券投资情况

□适用 √不适用

证券投资情况的说明

□适用 √不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
华远好天地	子公司	物业管理	5,000.00	9,097.56	3,388.44	11,675.84	1,927.64	1,511.34
长沙橘韵	子公司	酒店及房地产租售	28,500.00	144,457.99	31,661.17	19,962.87	-7,648.16	-8,137.72

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

√适用 □不适用

2026年，物业管理与酒店管理行业均进入从规模扩张向质量提升的关键转型期。物业管理行业通过技术赋能和生态构建，向“城市服务综合运营商”转型；酒店管理行业则通过数字化转型和绿色可持续发展，探索高质量发展新路径。

物业管理：

2026年，中国物业管理行业正式步入深度整合与高质量发展的关键阶段，行业在规模扩张放缓的同时，迎来结构优化、技术深耕与格局重塑的全新周期。

据中指研究院预测，2026年行业总在管面积将突破340亿平方米，市场规模迈过2.5万亿元大关，但整体增速将逐步放缓至2.0%左右，行业正式从“增量扩张”转向“存量深耕”。在此背景下，行业集中度持续加速提升，央国企物企凭借稳健的项目储备、强劲的资本实力与良好的信用背书，市场份额稳步扩张。2025年经营数据显示，央国企物管公司营收均值达60.2亿元，较民营企业高出32.1%，伴随资源进一步向头部集中，这一盈利差距在2026年将持续拉大。

业务结构层面，行业增长引擎已由基础物业服务全面转向增值服务。克而瑞物管研究数据表明，2025年行业增值服务收入占比已达35%，预计2026年将突破40%，成为拉动营收增长的核心动力。其中，社区养老、社区医疗等民生刚需服务增长最为迅猛，年复合增长率超25%。区域竞争呈现分化态势：一线城市高端物业市场趋于饱和，竞争焦点从“规模扩张”转向“服务品质与客户满意度”；智能化转型步入深水区，AI驱动预测性设备维护、无人化安防巡检、业主个性化服务精准推荐等技术应用全面普及，成为行业标配。“物业+科技”深度融合催生全新商业模式，万物云依托AI算法优化楼宇能源管理，实现项目综合能耗降低15%-20%；龙湖智创生活通过“珑之印”大数据平台深度洞察业主需求，推动社区增值服务转化率有效提升至18%。

行业挑战方面，成本高企与收费刚性导致毛利率持续承压。2025年上半年，上市物企板块整体毛利率为19.3%，受人工、合规成本攀升及市场竞争加剧影响，预计2026年将进一步回落至18.5%左右，行业“增收不增利”现象短期仍将延续。

展望未来，物业管理行业正加速从传统“四保”（保洁、保绿、保安、保修）基础服务商，向城市服务综合运营商战略转型。未来行业将以技术赋能降本增效、生态构建拓展边界、模式创新提升价值为核心路径，深度参与城市治理、社区服务与资产运营，在整合与变革中探索高质量发展的新范式。

酒店管理：

2026年，中国酒店管理行业正式迈入高质量发展新阶段，行业发展重心从“规模复苏”转向“品质提升、结构优化”，在市场复苏的基础上，呈现出集中度提升、业态创新、技术赋能、绿色转型的鲜明特征。

中国旅游研究院预测，2026年中国酒店管理行业整体规模将达到1.4万亿元，较2019年以前水平恢复至108%。与此同时，行业市场集中度持续提升，高端市场的品牌竞争将进一步加剧。据行业监测数据显示，2026年外资酒店品牌在华新签约项目中，奢华及高端酒店占比预计达85%，较2025年提升7个百分点。中高端酒店成为增长主力，将成为驱动行业结构优化的重要力量。

数字化转型进入深化落地阶段，将成为酒店提升运营效率、优化客户体验的核心抓手，AI驱动的个性化服务、智能客房管理、动态定价系统已逐步成为中高端酒店的行业标配。麦肯锡研究显示，2026年预计85%的3-5星级酒店将部署AI客服系统，可高效处理80%以上的常规客户咨询，大幅降低人力成本；智能客房渗透率达78%，智能控温、语音控制等功能广泛应用，提升客户入住体验。此外，跨界融合加速推进，“酒店+”创新模式持续迭代，酒店与文旅、康养、会展、体育等产业深度绑定，衍生出“酒店+康养社区”“酒店+微度假”“酒店+会展配套”等新业态，进一步拓展行业发展边界。

绿色可持续发展已成为行业共识，绿色运营、低碳转型成为酒店企业的核心竞争力之一。根据绿色建筑评价标准相关展望，2026年预计65%的新建酒店将获得绿色建筑认证，较2025年提升18个百分点，节能降耗、低碳减排成为酒店设计、运营的重要考量。

展望未来，中国酒店管理行业将呈现“总量平稳、结构优化、技术驱动、绿色引领”的发展趋势，头部企业将通过强化品牌建设、深化技术赋能、构建产业生态，进一步巩固市场地位；而专业化、特色化、智能化将成为行业发展的主旋律，推动行业从“规模竞争”向“价值竞争”深度转型，实现更高质量的可持续发展。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢牢把握国企姓党为民的根本属性，以党建为魂、以发展为本、以责任为基，深度融入城市发展大局，聚焦主责主业强优势、拓空间、提质效，全力构建核心引领、创新驱动、精益运营、人才支撑、闭环管控的高质量发展体系，切实增强核心功能、提升核心竞争力，以稳健可持续发展服务国家战略、践行国企担当。

1、抢抓城市更新机遇，构建梯度拓展格局

紧扣国家城市更新行动部署，顺应城市“中心—外围”发展规律，立足西城、深耕北京、辐射全国，打造阶梯式业务扩张路径。依托西城国资背景与控股股东资源优势，深度参与区域“三个示范区”建设，优先承接核心区存量资产提质、老旧空间焕新衍生的物业服务、酒店管理等轻资产运营业务，快速积累标杆经验、锻造专业能力、彰显品牌价值。以核心区项目为支点，顺势拓展北京全域及外埠市场，精准把握城市更新需求释放节奏，稳步扩大业务规模，形成“西城突破—北京深耕—全国布局”的可持续发展态势，在服务城市高质量发展中实现企业价值跃升。

2、深化数智创新赋能，升级产品服务品质

以科技赋能、模式创新为抓手，推动物业与酒店业务从传统管理向现代智慧服务转型。物业管理方面，全面推进智能设备集成应用，以人脸识别、智能安防、数字管控等技术提效降本、筑牢安全防线；构建数据驱动决策体系，深挖能耗、运维、客诉等数据价值，精准优化资源配置、预判设备需求、升级服务流程；创新社区服务场景，打造线上一站式服务平台，拓展共享服务、便民增值等多元业态，构建有温度、智能化的现代社区生态。酒店管理方面，迭代智慧客房、数字营销、线上服务体系，优化旅居体验；深化跨界融合，联动文旅、商业等资源拓展客源、丰富内涵；建立客户反馈闭环机制，持续迭代产品与服务，精准适配市场与消费新需求。

3、实施全维度精益管控，促进业务提质增效

坚持效益优先、精细管理，构建全链条成本管控体系，实现规模与效益双提升。优化人力配置，以工作量精准定岗定编，强化专业培训与效能管理，杜绝冗余、提升人效；推行“集中采购+优质供方”管理模式，总部统采通用物资，严控供方准入与考核，以规模优势降成本、以长期合作稳品质；深化能源精益管控，推进设施设备节能改造，部署智能能耗监测系统，动态优化运行状态，实现绿色低碳与降本增效协同推进。通过全流程精益管控，推动业务从粗放增长向高质量、高效益、可持续增长转变。

4、建强人才组织体系，激活内生发展动力

坚持党管干部、党管人才，推动党建与经营深度融合，锻造忠诚担当的干部队伍，完善梯队储备、强化能上能下，以高素质干部引领高质量发展。构建内部培养+外部引育的人才活水机制，搭建常态化培训体系，全面提升员工专业素养与综合能力；健全激励约束机制，畅通晋升通道、强化正向激励，充分激发员工创造力与归属感。着力打造协同高效的组织生态，完善跨部门沟通协作机制，营造团结奋进、务实担当的文化氛围，确保重大任务快速响应、高效执行，为业务发展筑牢组织与人才根基。

5、完善战略闭环管控，保障部署落地见效

构建“制定—分解—目标转换—考核—监控”的全周期战略闭环管理体系，确保战略一以贯之、落地见效。细化各业务单元子战略，明确发展目标与实施路径；推动战略与预算、考核深度融合，建立涵盖财务、客户和市场、内部流程、学习与成长等多层次指标，强化战略导向与目标传导；制定精细化行动计划，明确任务、资源、节点，实现战略与执行无缝衔接。以组织绩效为抓手，定期开展战略复盘与评估督导，及时纠偏优化；强化战略宣贯与共识凝聚，让全体员工认同目标、践行使命，将战略蓝图转化为全员行动与发展实效。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

物业管理：聚焦规模扩张与增值服务创新，重点拓展写字楼、智慧社区等业态。升级智慧物业平台提高设备 AI 巡检覆盖率，缩短客户投诉响应时效。推动非基础物管业务，提高收入占比，同时强化合规管理体系，确保项目安全零重大事故，提升客户满意度。

酒店管理：将加速智能升级与精细化运营，重点提升高附加值业务占比，丰富酒店的服务内涵。通过优化会员体系、强化数字化营销及跨界合作，力争实现酒店客房入住率的提升及平均房价的增长。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、市场风险

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

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

2、政策风险

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

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

3、财务风险

公司在扩展业务时可能面临资金链紧张的风险，尤其是在融资环境收紧的情况下。

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

4、运营风险

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

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

5、突发事件风险

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

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

(五) 其他

□适用 √不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等法律法规及各项规章制度的要求实施规范运作。公司股东会、董事会、监事会（已于2025年5月22日取消监事会设置）运作规范，职责明确，会议召开流程均符合各项法律法规，决策程序合法有效；董事会下设的审计、提名与薪酬、战略与投资三个专门委员会依照相关制度和规则对公司相关经营管理事务进行审核，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，向股东会负责并报告，监事会设置取消后由审计委员会承接部分监事会职责。报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规和公司内控制度认真、诚信、勤勉地履行了职责。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司控股股东严格履行在重大资产重组中作出的与公司“五分开”承诺和不竞争承诺等相关承诺，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。公司制度严谨，治理规范，符合国家各项法律法规要求。公司将继续不断完善公司的法人治理结构和治理水平，确保公司规范运作。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
祝林	董事长	男	45	2026-04-08		0	0	0	--	0	是
姚宁	独立董事	男	52	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
吴西彬	独立董事	男	57	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
黄瑜	独立董事	女	59	2021-05-10		0	0	0	--	20	否
徐骥	董事	女	38	2018-02-05		0	0	0	--	0	是
张全亮	董事	男	55	2025-12-22		0	0	0	--	0	否
闫锋	董事	男	53	2024-05-20		0	0	0	--	0	是
张全亮	副总经理	男	55	2026-04-08		0	0	0	--	82.36	否
	董事会秘书			2015-10-29							
靳慧玲	财务总监	女	50	2018-07-06		0	0	0	--	79.88	否
王乐斌	董事长(已离任)	男	59	2021-01-07	2026-04-07	0	0	0	--	0	是
李然	董事(已离任)	男	53	2018-02-05	2026-04-07	0	0	0	--	0	是
杨云燕	董事(已离任)	男	61	2014-11-24	2025-08-01	0	0	0	--	0	是
张蔚欣	董事(已离任)	女	56	2021-05-10	2025-05-13	0	0	0	--	0	是
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	222.24	/

姓名	主要工作经历
祝林	2023年8月至今任北京市华远集团有限公司总经理。2025年9月至今任本公司董事，2026年4月至今任本公司董事长。
姚宁	2008年2月至2013年5月任利安达会计师事务所合伙人，2013年5月至2016年5月任瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人，2016年6月创立北京易后台财税科技有限公司，2016年6月至今任该公司董事长。2021年5月至今任本公司独立董事。
吴西彬	2006年6月至2013年1月任北京市衡基律师事务所合伙人、律师，2013年1月至今任北京市华城律师事务所高级合伙人、律师。

姓名	主要工作经历
	2021年5月至今任本公司独立董事。
黄瑜	2000年6月至2019年6月任北京搜房网网络技术有限公司副总裁,2007年6月至今任北京中指讯博数据信息技术有限公司总经理,2019年6月至今任中指控股CEO兼总裁,2019年12月至今兼任北京中指信息技术研究院执行董事兼经理。2021年5月至今任本公司独立董事。
徐骥	2011年10月至2016年5月任华远集团投资管理部项目经理、副经理、经理,2016年5月至2020年12月任华远集团董事会秘书兼任华远集团投资管理部经理,2020年12月至2022年9月任华远集团董事会秘书兼任华远集团投资发展部经理,2022年9月至2024年9月任华远集团董事、副总经理兼任董事会秘书、投资发展部经理,2024年9月至今任华远集团董事、副总经理兼任董事会秘书、战略投资中心总监。2018年2月至今任本公司董事。
闫锋	2018年1月至今任京泰实业(集团)有限公司副总经理,2021年8月至今任北京北控京泰投资管理有限公司副总经理,2023年5月至今任京泰实业(集团)有限公司北京办事处首席代表。2024年5月至今任本公司董事。
张全亮	2008年至2010年任民生证券有限责任公司并购部董事总经理,2010年至2015年任中信建投证券股份有限公司投资银行部总监。2015年7月至2018年2月兼任华远置业董事长助理。2015年10月至今任本公司董事会秘书,2025年12月至今任本公司董事,2026年4月至今任本公司副总经理。
靳慧玲	2016年至2018年7月任本公司财务副总监。2018年7月至今任本公司财务总监。
王乐斌(已离任)	2020年12月至今任华远集团党委书记、董事长,2021年1月至2026年4月任本公司董事长。
李然(已离任)	2003年1月至2007年1月任北京市首旅华远房地产开发有限公司项目总监,2007年2月至2010年1月任华远置业西安城市公司总经理,2018年2月至今任华远置业总经理。2010年1月至2018年2月任本公司副总经理,2018年2月至2024年12月任本公司总经理,2018年2月至2026年4月任本公司董事。
杨云燕(已离任)	2009年9月至2016年5月任华远集团董事会秘书,2010年10月至2015年9月兼任华远集团投资管理部经理,2015年9月至2025年8月任华远集团副总经理。2014年11月至2025年8月任本公司董事。
张蔚欣(已离任)	2009年7月至2023年9月任华远集团职工监事,2010年10月至2023年9月任华远集团财务部经理。2021年5月至2025年5月任本公司董事。

其他情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
祝林	北京市华远集团有限公司	总经理	2023年8月	
徐骥	北京市华远集团有限公司	董事、副总经理	2022年9月	
		董事会秘书	2016年5月	
		战略投资中心总监	2024年9月	
闫锋	北京北控京泰投资管理有限公司	副总经理	2021年8月	
王乐斌（已离任）	北京市华远集团有限公司	董事长	2020年12月	
杨云燕（已离任）	北京市华远集团有限公司	副总经理	2015年9月	2025年8月
在股东单位任职情况的说明		无		

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
徐骥	红塔红土基金管理有限公司	董事	2015年10月	
姚宁	北京易后台财税科技有限公司	董事长	2016年6月	
吴西彬	北京市华城律师事务所	高级合伙人、律师	2013年1月	
黄瑜	中指控股	CEO兼总裁	2019年6月	
	北京中指信息技术研究院	执行董事兼经理	2019年12月	
	北京中指讯博数据信息技术有限公司	总经理	2007年6月	
闫锋	京泰实业(集团)有限公司	副总经理、北京办事处首席代表	2018年1月	
李然（已离任）	北京市华远置业有限公司	总经理	2018年2月	
		副董事长	2025年12月	
	天津兴泰聚成置业有限公司	董事	2021年11月	
	北京嘉里华远房地产开发有限公司	副董事长	2018年9月	2025年2月
	长沙海信广场实业有限公司	董事	2018年4月	2025年8月
在其他单位任职情况的说明		无		

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

√适用 □不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	公司董事薪酬经公司董事会和股东会审核通过后执行；公司高级管理人员薪酬由公司提名与薪酬委员会提出方案，提交公司董事会审核通过后执行。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	董事会提名与薪酬委员会审议并对公司有关薪酬方面的议案内容进行了确认。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	公司董事的薪酬标准经股东会审核批准，高级管理人员的薪酬标准基于公司实际经营情况，依据其岗位职责、工作业绩等综合因素确定。

董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司严格按照上述规则支付董事和高级管理人员薪酬，报告期内，公司董事和高级管理人员的实际支付薪酬合计为 222.24 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末公司董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计为 222.24 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司建立了完善的绩效考核评价体系和薪酬制度，综合考虑岗位职责、业绩考核结果等多个维度确定薪酬。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
祝林	董事长	选举	换届
张全亮	董事、副总经理、董事会秘书	选举、聘任	换届
王乐斌	董事长	离任	换届
李然	董事	离任	换届
张蔚欣	董事	离任	退休
杨云燕	董事	离任	退休

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

公司董事会分别于 2025 年 5 月 13 日及 2025 年 8 月 1 日收到董事张蔚欣女士和董事杨云燕先生的《辞职书》。因均已退休，张蔚欣女士申请辞去公司董事及审计委员会委员职务，杨云燕先生申请辞去公司董事职务。详情请见公司于 2025 年 5 月 15 日披露的《关于董事离任公告》（公告编号：临 2025-019）及于 2025 年 8 月 5 日披露的《关于公司董事离任的公告》（公告编号：临 2025-024）。

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

四、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
祝林	否	3	3	3	0	0	否	0
姚宁	是	8	8	8	0	0	否	2
吴西彬	是	8	8	7	0	0	否	4
黄瑜	是	8	8	8	0	0	否	4
张全亮	否	0	0	0	0	0	否	0
徐骥	否	8	8	7	0	0	否	1
闫锋	否	8	8	7	0	0	否	1
王乐斌（已离任）	否	8	8	7	0	0	否	4
李然（已离任）	否	8	8	7	0	0	否	3
杨云燕（已离任）	否	3	3	2	0	0	否	0
张蔚欣（已离任）	否	3	3	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

五、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

届次	专门委员会类别	成员姓名
第八届	审计委员会	姚宁、吴西彬、祝林
	提名与薪酬委员会	黄瑜、姚宁、闫锋
	战略与投资委员会	王乐斌（已离任）、黄瑜、李然（已离任）
第九届	审计委员会	姚宁、吴西彬、祝林
	提名与薪酬委员会	黄瑜、姚宁、闫锋
	战略与投资委员会	祝林、黄瑜、张全亮

(二) 报告期内审计委员会召开6次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月27日	审议《2024年财务决算、审计报告》《2024年度内部控制评价报告》《2024年度会计师事务所履职情况评估报告》《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》《2024年度审计委员会履职情况报告》《2024年度内部审计工作报告》《2025年公司内部审计计划》《关于2024年公司计提存货跌价准备的议案》。	1、审议通过公司2024年财务决算、审计报告。 2、审议通过公司《2024年度内部控制评价报告》。 3、审议通过公司《2024年度会计师事务所履职情况评估报告》。 4、审议通过《审计委员会对会计师事务所履行监督职责情况报告》。 5、审议通过《2024年度董事会审计委员会履职情况报告》。 6、审议通过《2024年度内部审计工作报告》。 7、审议通过《2025年公司内部审计计划》。 8、审议通过《关于2024年公司计提存货跌价准备的议案》，同意公司2024年计提存货跌价准备8.42亿元。本次计提存货跌价准备基于谨慎性原则，符合企业会计准则和公司资产的实际情况，计提后2024年度财务报表能公允地反映公司资产状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东合法权益，特别是中小股东利益的情形。 同意将第1、2、3、4、8议案提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。
2025年4月29日	审议公司《2025年第一季度报告》。	审议通过《华远地产股份有限公司2025年第一季度报告》，认为该报告公允地反映了公司2025年第一季度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2025年8月18日	审议通过《关于聘任2025年年度审计机构的议案》。	审议通过《关于聘任2025年年度审计机构的议案》，认为公司变更会计师事务所理由恰当、程序合规，该所具备证券期货业务执业资格和应有的履职能力，能够满足公司2025年度财务报告审计与内部控制审计的工作需求，同时具备充分的投资者保护能力，不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，诚信记录良好，同意将本议案提交公司董事会和股东会审议。	
2025年8月25日	审议公司《2025年半年度报告》及摘要。	审议通过公司《2025年半年度报告》及摘要，认为该报告公允地反映了公司2025年半年度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2025年10月27日	审议公司《2025年第三季度报告》。	审议通过公司《2025年第三季度报告》，认为该报告公允地反映了公司2025年第三季度的财务状况和经营成果，同意将该报告提交公司董事会审议。	
2025年12月4日	审议《关于全资子公司拟与关联方签署服务合同的关联交易的议案》。	审议通过《关于全资子公司拟与关联方签署服务合同的关联交易的议案》，认为本次关联交易事项符合《中华人民共和国公司法》《公司章程》等有关法律法规的规定，符合公司实际经营需求，关联交易定价方式符合公平合理的原则，不存在损害公司或股东利益，特别是中小股东利益的情形。同意将本议案提交公司董事会审议，关联董事应回避表决。	

(三) 报告期内提名与薪酬委员会召开3次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月27日	审议《关于确认公司董事、监事、高级管理人员2024年年度薪酬的相关议案》。	审议通过《关于确认公司董事、监事、高级管理人员2024年年度报告中关于董事、监事、高级管理人员薪酬情况与在公司实际领取的薪酬一致，薪酬发放符合公司薪酬体系的规定，不存在违反公司薪酬管理制度的情况。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。
2025年8月18日	审议《关于增补第八届董事会非独立董事的议案》。	审议通过《关于增补第八届董事会非独立董事的议案》，认为祝林先生的教育背景、工作经历、能力水平符合担任上市公司董事的任职条件，未发现《中华人民共和国公司法》和《公司章程》规定不得担任董事的情形，不存在被中国证监会确定为市场禁入者的情况，也未曾受到过中国证监会和上海证券交易所的任何处罚和惩戒。祝林先生具备担任公司董事的资格和条件，提名程序合法有效，同意提名祝林先生为公司第八届董事会非独立董事候选人，并同意将本议案提交公司董事会及股东会审议。	
2025年12月4日	审议《关于增补第八届董事会非独立董事的议案》。	审议通过《关于增补第八届董事会非独立董事的议案》，认为张全亮先生的教育背景、工作经历、能力水平符合担任上市公司董事的任职条件，未发现《中华人民共和国公司法》和《公司章程》规定不得担任董事的情形，不存在被中国证监会确定为市场禁入者的情况，也未曾受到过中国证监会和上海证券交易所的任何处罚和惩戒。张全亮先生具备担任公司董事的资格和条件，提名程序合法有效，同意提名张全亮先生为公司第八届董事会非独立董事候选人，并同意将本议案提交公司董事会及股东会审议。	

(四) 报告期内战略与投资委员会召开1次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月27日	审议《关于提请股东大会授权董事会对外投资额度的议案》。	审议通过《关于提请股东大会授权董事会对外投资额度的议案》，同意将本议案提交公司董事会审议。	各位委员履职中勤勉尽责，严格按照各项法律法规开展工作。

(五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	23
主要子公司在职员工的数量	476
在职员工的数量合计	499
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
综合管理人员	103
工程管理人员	53
运营管理人员	279
营销客服人员	64
合计	499
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	15
本科	122
专科及以下	362
合计	499

(二) 薪酬政策

√适用 □不适用

为了更好地促进企业持续稳健发展，达到激励个人激发团队的作用，公司根据市场化原则和董事会的薪酬管理要求，结合岗位价值、地区物价指数和行业薪酬调研结果等指标，合理确定企业薪酬标准和员工工资水平，并通过奖优罚劣的绩效文化实现对核心管理团队和优秀专业人才的吸引、保留和激励，持续增强公司的凝聚力和向心力。

(三) 培训计划

√适用 □不适用

通过系统性培养工程与多通道发展机制，推动关键岗位人才梯队建设，促进专业与管理序列协同发展。强化“终身学习”理念，构建学习型组织生态，培育“创新、协作、担当”的价值观土壤，提升核心人才凝聚力与组织稳定性。

(四) 劳务外包情况

√适用 □不适用

劳务外包的工时总数	12,702
劳务外包支付的报酬总额（万元）	432.76

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

公司的现金分红政策符合公司章程的规定及审议程序的规定，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事在政策制定过程中尽职尽责并发挥了应有的作用，充分保护中小投资者的合法权益，政策调整或变更的条件和程序合规、透明。

公司于 2009 年 3 月 26 日召开的 2008 年度股东大会审议通过《关于修订公司章程的议案》，规定公司的利润分配政策为：当公司具有利润分配能力时，公司将依法依规并结合公司的实际情况进行利润分配；公司利润分配实行现金股利分配或股份股利分配；在公司现金流满足公司正常经营和长期发展的前提下，公司每年现金分红额不低于当年净利润额的 10%，具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定，由公司股东大会审议决定。

经公司于 2014 年 5 月 5 日召开的 2013 年度股东大会和 2015 年 5 月 25 日召开的 2014 年度股东大会审议通过的《章程修正案》对公司的利润分配政策分别进行的修改补充，公司现行的利润分配政策为：1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。公司利润每年度分配一次，在满足资金需求、可预期的重大投资计划或重大现金支出的前提下，公司董事会可以根据公司当期经营利润和现金流情况进行中期分红，具体方案须经公司董事会审议后提交公司股东会批准。2、公司现金分红的具体条件和比例：公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年公司实现的可供分配利润的 10%，并且不少于本次利润分配的 20%。3、公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，应当以给予股东合理现金分红回报和维持适当股本规模为前提，并综合考虑公司成长性、每股净资产的摊薄等因素，提出股票股利分配预案。

公司自 2008 年通过重大资产重组完成借壳上市之后，在达到利润分配条件的年度均按照上述分配政策实施了包含现金分红、送股等在内的利润分配方案，充分保护了中小投资者的合法权益。公司在 2008 年-2024 年间累计现金分红 23.30 亿元，为同期归属于上市公司股东净利润总额的 30.31%。

根据中兴华会计师事务所出具的 2025 年度审计报告，公司 2025 年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润为-10,588.00 万元。2025 年度母公司实现净利润-3,970.70 万元。鉴于公司 2025 年度亏损，2025 年度公司拟不进行利润分配，该利润分配方案符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》等相关规定，综合考虑了公司可持续发展的需要。该方案已经公司第九届董事会第二次会议审议通过，董事会认为公司 2025 年度利润分配方案充分考虑了公司目前发展状况，不存在损害中小股东利益的情形，一致同意该方案，此方案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司积极推行奖优罚劣的绩效文化，真正做到将资源向核心岗位、价值创造者以及持续奋斗者倾斜，以充分激发员工的积极性和创造力。人力资源部门采取了多项关键举措提升绩效管理的有效落地，实现绩效结果的精准定位，从而更有效地推动绩效专项工作的顺利开展，为公司的持续发展注入强劲动力。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内公司内部控制制度建设及实施情况详见《北京华远新航控股股份有限公司2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司通过完善子公司治理结构、强化战略协同与风险管控，实现对子公司的管理，报告期内公司各子公司未发生重大经营风险或合规问题。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司 2025 年度由中兴华会计师事务所出具了内部控制审计报告，详见在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的相关报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不存在自查问题整改情况。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

十五、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

报告期内公司履行社会责任相关工作情况详见《北京华远新航控股股份有限公司 2025 年社会责任报告》。

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

十七、其他

适用 不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	将严格遵守不竞争承诺，并将未来可能获得的房地产业的重要商业机会全部提供给重组后的本公司，以确保公司全体股东利益。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
	其他	天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	在36个月限售期满后，所持有的本公司股份的上市交易和转让将严格按照《中华人民共和国公司法》《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规、部门规章和规范性文件所规定的上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份上市交易和转让方式执行。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	避免同业竞争。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
	解决关联交易		减少及规范关联交易。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司人员独立、资产独立、业务独立、财务独立、机构独立；不违反“证监发[2005]120号文”及“证监发[2003]56号文”。	2008年8月28日	否	长期	是	--	--
其他承诺	其他	北京市华远集团有限公司	华远集团2024年2月8日发布增持计划，自2024年2月7日起12个月内，后延期至24个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于3,500万元，不超过6,569万元，且合计增持比例不超过公司总股本的2%。华远集团承诺在增持计划实施期间及法定期限内不减持所持有的公司股份。	2024年2月7日	是	2024年2月7日至2026年2月6日	是	--	--

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	北京市华远集团有限公司	避免同业竞争。本承诺不违反本公司原有《关于避免同业竞争的承诺函》的相关内容，不涉及《上市公司监管指引第4号—上市公司及其相关方承诺》规定的变更承诺情形，符合法律法规的要求。	2024年10月9日	否	在本公司作为上市公司控股股东期间持续有效	是	--	--
	解决关联交易		减少和规范关联交易。	2024年10月9日	否		是	--	--
	其他		与上市公司“五分开”，确保上市公司资产独立、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立。	2024年10月9日	否		是	--	--
	其他		关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺函。	2024年10月9日	是	是	--	--	
	其他	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	关于本次交易期间减持计划的承诺。	2024年10月9日	是	自本次交易首次披露之日起至本次交易实施完毕期间	是	--	--

注：与2024年重大资产重组相关的承诺详见公司于2024年11月21日披露的《重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》的“交易各方重要承诺”。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

□适用 √不适用

三、违规担保情况

□适用 √不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**（一）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况

√适用 □不适用

公司与前任会计师事务所之间不存在未解决的审计、会计处理及其他重大事项分歧，亦不存在已委托前任会计师开展部分审计工作后予以解聘的情形。前后任会计师事务所将按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》等相关规定，履行必要的沟通程序。

（四）审批程序及其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,000,000	550,000
境内会计师事务所审计年限	16年	1年
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	刘炼、扈沥予
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	刘炼1年、扈沥予1年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）	200,000
财务顾问	华泰联合证券有限责任公司	4,240,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

鉴于立信会计师事务所已连续 16 年为公司提供审计服务，根据《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》（财会〔2023〕4 号）相关规定，结合公司业务发展及未来审计工作的需要，并经招标选聘，现聘任中兴华会计师事务所为公司 2025 年度财务审计及内控审计机构。公司就变更会计师事务所事项与立信会计师事务所进行了充分沟通，立信会计师事务所已明确知悉变更事项并确认无异议。

经于 2025 年 8 月 18 日召开的公司第八届董事会审计委员会 2025 年第三次会议审议通过，同意聘任中兴华会计师事务所为公司 2025 年度财务审计及内控审计机构，并同意将该议案提交公司董事会和股东会审议。公司于 2025 年 8 月 19 日以通讯表决方式召开第八届董事会第三十二次会议，于 2025 年 9 月 5 日召开 2025 年第二次临时股东会，先后审议通过了《关于聘任 2025 年年度审计机构的议案》。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

审计费用同比下降 20%以上，主要系公司结合公司业务规模变化等因素选聘 2025 年度审计机构。

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2019 年至 2025 年期间出具的评级报告及跟踪评级报告的结果显示，本公司控股股东华远集团主体信用等级为 AA+；报告期内本公司和华远集团均保持良好的诚信状况。

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司全资子公司华远智慧物业北京第四分公司与公司控股股东华远集团全资子公司北京贯通经贸集团有限责任公司（华远集团间接持股 100%，以下简称“贯通经贸”或“甲方”）签订《专项服务合同》。华远智慧物业配合完成贯通经贸指定的专项服务，合同履行期限自实际开展专项服务相关工作之日起，至相关工作完成。合同金额首期款由甲方于本合同签订之日起 15 日内向乙方支付人民币 7,719,673.55 元；后续费用乙方可按月根据实际发生额向甲方提出付款申请，甲方收到乙方结算付款申请后的 15 日内完成向乙方的支付结算。截至本报告期末，相关《专项服务合同》已签署，甲方已支付合同款项 7,719,673.55 元。	公司于 2025 年 12 月 6 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《关于全资子公司拟与关联方签署服务合同的关联交易公告》（公告编号：临 2025-034）。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项适用 不适用**(四)关联债权债务往来****1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用

事项概述	查询索引
经公司 2024 年年度股东大会审议通过，为支持公司的发展，作为公司的控股股东，华远集团及其控股的关联公司 2025 年度将向公司提供不超过 20 亿元的资金周转额度，在公司及公司控股子公司（或公司控股的下属公司）需要之时，华远集团提供相应的周转资金（详见会议决议公告）。截至本报告期末，华远集团及其控股的关联公司向公司及公司控股子公司提供周转资金共计 0 亿元。	公司于 2025 年 5 月 23 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）和《中国证券报》披露的《2024 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2025-020）。

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用**3、 临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**适用 不适用**(六)其他**适用 不适用

公司于 2025 年 5 月 22 日召开 2024 年年度股东大会审议通过了《关于 2025 年北京市华远集团有限公司为公司提供融资担保的关联交易的议案》（详见公司于 2025 年 5 月 23 日披露的相关公告）；华远集团作为公司的控股股东，为支持公司的发展，2025 年度将为公司（含公司的控股子公司）提供融资担保（包括银行贷款担保和其他对外融资担保）总额不超过 20 亿元。

截至本报告期末，华远集团为公司及控股子公司提供融资担保共计 0.35 亿元。

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**适用 不适用**2、 承包情况**适用 不适用**3、 租赁情况**适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙航立实业有限公司	6,550.95	2020/2/20	2020/2/20	2030/2/20	连带责任担保	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	5,562.50	2021/10/8	2021/10/8	2027/3/13	连带责任担保	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
北京华远新航控股股份有限公司	公司本部	长沙隆宏致远房地产开发有限公司	3,687.50	2022/7/26	2022/7/26	2027/3/13	连带责任担保	无	否	否	/	是	是	母公司的控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										-24,499.88				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										15,800.95				
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计										-2,268.01				
报告期末对子公司担保余额合计（B）										86,898.72				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）										102,699.67				
担保总额占公司净资产的比例（%）										182.25%				
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）										15,800.95				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）										102,699.67				
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）										74,524.38				
上述三项担保金额合计（C+D+E）										193,025.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明										无				

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	38,447
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	38,268

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例（%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
北京市华远集团有限公司	2,482,000	1,114,251,408	47.49	0	质押	530,000,000	国有法人
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	0	160,449,031	6.84	0	无		境内非国有法人
北京北控京泰投资管理有限公司	-2,695,000	87,692,300	3.74	0	无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	43,418,720	1.85	0	无		国有法人
沈淑英	6,517,300	31,332,500	1.34	0	无		境内自然人
南京栖霞建设股份有限公司	0	27,000,080	1.15	0	无		境内非国有法人
牛海龙	9,960,621	10,810,621	0.46	0	无		境内自然人
杨佩玲	-300,000	8,680,000	0.37	0	无		境内自然人
杨霞	616,304	7,067,799	0.30	0	无		境内自然人
刘杰	2,047,500	6,697,500	0.29	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
北京市华远集团有限公司	1,114,251,408	人民币普通股	1,114,251,408				
天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司	160,449,031	人民币普通股	160,449,031				
北京北控京泰投资管理有限公司	87,692,300	人民币普通股	87,692,300				
中央汇金资产管理有限责任公司	43,418,720	人民币普通股	43,418,720				
沈淑英	31,332,500	人民币普通股	31,332,500				
南京栖霞建设股份有限公司	27,000,080	人民币普通股	27,000,080				
牛海龙	10,810,621	人民币普通股	10,810,621				
杨佩玲	8,680,000	人民币普通股	8,680,000				
杨霞	7,067,799	人民币普通股	7,067,799				
刘杰	6,697,500	人民币普通股	6,697,500				
上述股东关联关系或一致行动的说明	北京市华远集团有限公司、天津华远浩利企业管理咨询股份有限公司为一致行动人关系，公司未知以上其他前十名股东之间是否存在关联关系或一致行动人关系。						

注：2024年2月8日公司发布《关于推动公司“提质增效重回报”暨控股股东增持公司股份计划及首次增持的公告》，公司控股股东华远集团计划自2024年2月7日起12个月内，后延期至24个月内，通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持本公司股份，拟累计增持金额不低于3,500万元，不超过6,569万元，且合计增持比例不超过公司总股本的2%。该增持计划已于2026年2月6日实施完毕，华远集团根据上述增持计划通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计增持公司A股股份28,196,500股，占公司总股本的1.20%，累计增持金额为人民币35,002,656.58元（不含交易费用）。增持后，华远集团持有本公司股份1,116,781,308股，占公司总股本的47.60%。详见公司于2026年2月10日披露的《关于控股股东增持计划实施完毕暨增持股份结果公告》。公司控股股东基于对本公司发展前景的坚定信心以及对本公司长期投资价值的认可，为促进本公司持续、稳定、健康发展，维护公司全体股东利益，按计划完成了“提质增效重回报”暨增持公司股份计划。

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况
适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	北京市华远集团有限公司
单位负责人或法定代表人	王乐斌
成立日期	1993-09-28
主要经营业务	资产管理；信息咨询服务（中介除外）；销售百货、针纺织品、计算机软硬件、钢材、木材、水泥、工艺美术品、五金交电；仓储服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	至报告期末，持有北京银行股份有限公司（股票代码 601169）0.92%的股份；持有招商银行股份有限公司（股票代码 600036）0.08%的股份。
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

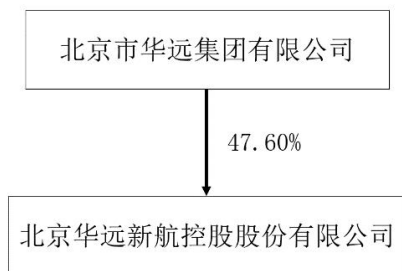
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

适用 不适用

名称	北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	高翔
成立日期	2004-01-01
主要经营业务	国有资产监督管理
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	根据公开信息显示，西城区国资委同时为以下上市公司的实际控制人：金融街（000402.SZ）、菜百股份（605599.SH）、金融街物业（1502.HK）
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

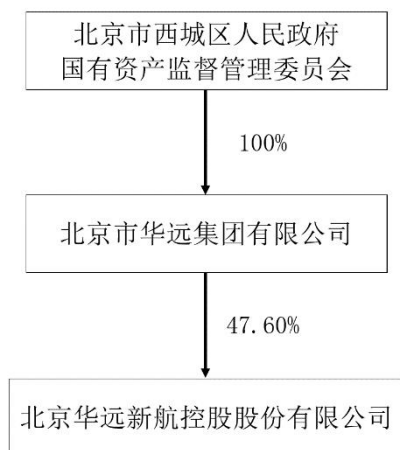
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

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

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

(一) 公司债券（含企业债券）

适用 不适用

(二) 公司债券募集资金情况

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

(1). 募集资金用于特定项目

适用 不适用

(三) 专项品种债券应当披露的其他事项

适用 不适用

(四) 报告期内公司债券相关重要事项

适用 不适用

1、非经营性往来占款和资金拆借

(1). 非经营性往来占款和资金拆借余额

报告期初，公司合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

(2). 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，公司合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%是否超过合并口径净资产的10%：是 否

(3). 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

2、负债情况

(1). 有息债务及其变动情况

1.1 公司债务结构情况

报告期初和报告期末，公司（非公司合并范围口径）有息债务余额分别为2.9亿元和0亿元，报告期内有息债务余额同比变动-100%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比（%）
	已逾期	1年以内（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券				0.00	
银行贷款				0.00	
非银行金融机构贷款				0.00	
其他有息债务				0.00	
合计				0.00	—

报告期末公司存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元。

1.2 公司合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，公司合并报表范围内公司有息债务余额分别为12.19亿元和9.04亿元，报告期内有息债务余额同比变动-25.84%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间	金额合计	金额占有息债
--------	------	------	--------

	已逾期	1年以内(含)	超过1年(不含)		务的占比(%)
公司信用类债券					
银行贷款		0.31	8.73	9.04	100.00
非银行金融机构贷款					
其他有息债务					
合计		0.31	8.73	9.04	—

报告期末，公司合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额0亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元。

1.3 境外债券情况

截止报告期末，公司合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币。

(2). 报告期末公司及其子公司存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

(3). 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，公司合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

3、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

信息披露事务管理制度的变更内容	为进一步规范公司在债券市场发行公司信用类债券的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护公司和投资者合法权益，公司根据相关法律法规和规范性文件，结合公司具体情况，对《信用类债券信息披露管理制度》进行了修订，修订后的制度经于2025年4月28日召开的公司第八届董事会第三十次会议审议通过。
信息披露事务管理制度变更后的主要内容	修订后的制度共分为七章，主要内容包括总则、信息披露的原则、内容及披露标准、信息披露事务管理、信息披露的实施、责任追究及处罚等。具体内容详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《信用类债券信息披露管理制度》。
对投资者权益的影响	本次修订不会对投资者权益产生不利影响。

(五) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

1、非金融企业债务融资工具基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
华远地产股份有限公司2024年度第一期定向资产担保债务融资工具	24华远地产PPN001(资产担保)	032480079	2024年1月25日	2024年1月26日	2026年1月26日	2.90	5.50	每12个月付息一次,到期还本	银行间市场交易商协会	面向银行间债券市场的机构投资者	竞价、报价、询价、协议	否

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

□适用 √不适用

逾期未偿还债券

□适用 √不适用

报告期内债券付息兑付情况

√适用 □不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
华远地产股份有限公司2024年度第一期定向资产担保债务融资工具	公司于2025年1月24日支付了2024年1月26日至2025年1月26日期间的利息,并于2025年8月8日兑付。

2、公司或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

□适用 √不适用

3、为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名 (如适用)	联系人	联系电话
浙商银行股份有限公司	浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号	--	陈羽洁、谢立伟	0571-87659580、 010-83321387
立信会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼	朱锦梅、李永江	朱锦梅	021-63392558
北京植德律师事务所	北京市东城区东直门南大街 1 号来福士中心办公楼 5 层	--	曹亚娟	010-56500900
联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层	--	李杰	010-85679696

注：表中信息均根据债券发行时的信息汇总。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

4、报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况 (如有)	募集资金违规使用的整改情况 (如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划 及其他约定一致
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期 定向资产担保债务融资工具	2.90	2.86	0.04	正常	不适用	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

现状	执行情况	是否发生变更	变更前情况	变更原因	变更是否已取得有权机构批准	变更对债券投资者权益的影响
华远地产股份有限公司 2024 年度第一期定向资产担保债务融资工具由华远集团提供担保，担保范围包括本期债权融资计划的全部本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的全部费用及其他应支付合理费用。	正常	否	—	—		—

7、非金融企业债务融资工具其他情况的说明

适用 不适用

(六) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

√适用 □不适用

亏损情况	报告期内，公司合并报表范围净利润为-10,588.00万元，亏损金额占上年末净资产比例为15.82%
亏损原因	公司完成重大资产重组、剥离传统地产业务后，聚焦酒店管理、物业管理等轻资产业务，处于战略转型启航阶段，尽管核心业务已展现初步增长潜力，但整体业务规模仍需进一步扩张，尚未形成足够的规模效应支撑盈利。轻资产业务虽逐步起势，但当前盈利水平仍处于培育期，核心业务毛利规模有限，毛利不足以覆盖全部成本费用，加之部分资产存在减值迹象，公司基于谨慎性原则拟计提减值准备，形成阶段性亏损
对公司生产经营和偿债能力的影响	无

(七) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

□适用 √不适用

(八) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

□适用 √不适用

(九) 截至报告期末公司近2年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

主要指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,853.91	-148,021.63	不适用	上年同期包含公司重组前数据
流动比率	2.58	3.82	-32.34	本期提前偿还债券导致流动资产减少所致
速动比率	1.49	2.83	-47.30	
资产负债率(%)	65.71	68.16	-3.59	与上年基本持平
EBITDA全部债务比	0.0075	-0.3225	不适用	上期EBITDA包含公司重组前数据
利息保障倍数	-0.76	-1.08	不适用	上期息税前利润包含公司重组前数据
现金利息保障倍数	1.79	-1.22	不适用	上期利息支出包含公司重组前数据
EBITDA利息保障倍数	0.14	-0.69	不适用	上期EBITDA包含公司重组前数据
贷款偿还率(%)	100.00	100.00		
利息偿付率(%)	100.00	100.00		

二、可转换公司债券情况

□适用 √不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

北京华远新航控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了北京华远新航控股股份有限公司（以下简称“华远控股”）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，公允反映了华远控股2025年12月31日合并及母公司的财务状况以及2025年度合并及母公司的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和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华远控股，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

华远控股的营业收入主要来自于物业服务 and 酒店服务。2025年度，华远控股营业收入为31,542.11万元，为合并利润表的重要组成项目。由于营业收入是华远控股关键业绩指标之一，可能存在华远控股管理层（以下简称管理层）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，且收入确认涉

及复杂的信息系统和管理层判断，因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 通过检查销售合同及收入确认等支持性单据，检查关联交易合同、审批流程，确认交易是否经过适当审批；识别与商品控制权转移相关的合同条款与条件，评价收入确认时点及依据是否符合企业会计准则的要求；复核收入确认政策是否一贯地运用、有无变化；

(3) 对营业收入及毛利率按项目实施分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

(4) 对酒店收费信息系统相关数据进行核实，检查主要项目的收费信息与账面记录金额是否存在异常情况；

(5) 获取主要客户的合同并将合同内容与账面收入确认、开票收款情况及缴款记录做交叉核对，对资产负债表日前后确认的营业收入实施截止测试，评价收入是否在恰当期间确认；

(6) 对收入和应收账款实施函证；并对部分大额客户进行走访程序；

(7) 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) 存货跌价准备的计提

1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，公司开发成本、开发产品等(以下统称“存货”)账面余额为 26,741.48 万元，跌价准备为 7,754.88 万元，账面价值为 18,986.59 万元，占资产总额的比例为 11.55%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

存货跌价准备的提取，取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定，要求管理层对存货的售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税

费的金额进行估计。

由于存货可变现净值的估计涉及固有风险，以及计算可变现净值使用的估计和判断中存在管理层偏向的风险，因此，我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 了解、评价并测试了与存货跌价准备计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 对存货实施监盘，检查年末存货的数量、状况；

(3) 评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和公司的销售预算计划进行比较；

(4) 检查存货跌价准备披露的准确性和充分性；

(5) 获取公司存货跌价准备计算表，结合行业情况，公司项目的区位分布、开发及销售进度等因素对其可收回金额和跌价准备期末余额进行复核测算；

(6) 查阅评估师出具的评估报告，分析其采用的评估假设的合理性。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括华远控股 2025 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，管理层负责评估华远控股的持续经营能力，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华远控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华远控股的财务报告过程。

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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。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，就可能导致对华远控股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华远控股不能持续经营。

（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) 就华远控股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。我们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。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：刘炼
（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：扈沥予

2026 年 4 月 20 日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京华远新航控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	152,983,567.18	201,318,479.82
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	37,289,139.11	16,387,048.30
应收款项融资			
预付款项	七、8	6,733,279.12	6,611,137.47
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、9	6,193,008.84	372,746,370.49
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	189,865,930.16	228,982,233.50
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	55,840,750.25	57,440,155.43
流动资产合计		448,905,674.66	883,485,425.01
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、20	196,456,859.50	209,346,628.94
固定资产	七、21	955,003,919.75	992,120,166.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	42,448,119.72	312,277.43
无形资产	七、26	49,793.00	59,129.00
其中：数据资源			
开发支出			

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七、28	310,408.29	506,927.73
递延所得税资产	七、29	209,511.08	16,298,578.70
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,194,478,611.34	1,218,643,708.06
资产总计		1,643,384,286.00	2,102,129,133.07
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	69,750,609.13	64,023,586.95
预收款项	七、37	5,472,107.51	4,831,349.74
合同负债	七、38	8,070,751.27	13,430,467.54
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	15,174,757.42	10,205,404.19
应交税费	七、40	8,869,555.74	9,513,277.13
其他应付款	七、41	29,013,563.84	88,771,629.16
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	37,351,470.14	37,965,551.68
其他流动负债	七、44	37,803.10	2,612,174.85
流动负债合计		173,740,618.15	231,353,441.24
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	873,000,228.00	905,984,376.00
应付债券	七、46		284,017,657.64
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	32,026,186.79	397,122.41
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	1,111,618.68	10,990,882.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		906,138,033.47	1,201,390,038.25
负债合计		1,079,878,651.62	1,432,743,479.49
所有者权益（或股东权益）：			

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
实收资本（或股本）	七、53	2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	2,811,516,410.60	2,811,516,410.60
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	411,946,384.45	411,946,384.45
一般风险准备			
未分配利润	七、60	-5,006,058,034.67	-4,900,178,015.47
归属于母公司所有者权益 （或股东权益）合计		563,505,634.38	669,385,653.58
少数股东权益			
所有者权益（或股东权 益）合计		563,505,634.38	669,385,653.58
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		1,643,384,286.00	2,102,129,133.07

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：北京华远新航控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		61,239,763.82	81,672,651.92
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		663,483.40	
其他应收款	十九、2	53,944,602.04	439,849,039.64
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,205,625.06	3,050,908.86
流动资产合计		120,053,474.32	524,572,600.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	118,770,932.65	118,770,932.65
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		196,558.44	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		36,937,793.82	
无形资产			
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		155,905,284.91	118,770,932.65
资产总计		275,958,759.23	643,343,533.07
流动负债：			

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
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		7,000.00	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,700,564.98	78,608.85
应交税费		61,028.76	306,297.64
其他应付款		7,086,966.85	73,485,695.68
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,427,239.70	14,682,739.68
其他流动负债			
流动负债合计		14,282,800.29	88,553,341.85
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			284,017,657.64
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		29,643,660.93	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		966,723.27	
其他非流动负债			
非流动负债合计		30,610,384.20	284,017,657.64
负债合计		44,893,184.49	372,570,999.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,346,100,874.00	2,346,100,874.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-2,115,035,299.26	-2,075,328,340.42
所有者权益（或股东权益）合计		231,065,574.74	270,772,533.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		275,958,759.23	643,343,533.07

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入	七、61	315,421,077.36	4,629,327,804.62
其中：营业收入		315,421,077.36	4,629,327,804.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61	373,318,724.31	5,185,801,791.01
其中：营业成本		223,773,690.85	3,908,795,534.83
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	17,110,836.36	178,748,761.07
销售费用	七、63	9,048,616.78	166,724,545.95
管理费用	七、64	69,615,246.74	326,127,611.05
研发费用			
财务费用	七、66	53,770,333.58	605,405,338.11
其中：利息费用		50,954,968.14	618,290,787.50
利息收入		1,782,225.59	15,285,086.35
加：其他收益	七、67	439,486.25	80,102,175.71
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	2,150,875.00	-11,533,553.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-11,533,553.24
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70		-5,664,958.31
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-471,988.97	-7,749,102.87
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-40,045,287.59	-842,059,256.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73		-522,380.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-95,824,562.26	-1,343,901,062.35
加：营业外收入	七、74	786,280.98	16,387,012.63
减：营业外支出	七、75		4,742,248.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-95,038,281.28	-1,332,256,297.81
减：所得税费用	七、76	10,841,737.92	99,515,192.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-105,880,019.20	-1,431,771,490.06

项目	附注	2025 年度	2024 年度
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-105,880,019.20	-1,431,771,490.06
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）		-105,880,019.20	-1,406,845,061.61
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			-24,926,428.45
六、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(1) 重新计量设定受益计划变动额			
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(3) 其他权益工具投资公允价值变动			
(4) 企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额			
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元,上期被合并方实现的净利润为：0元。

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十九、4	1,674,063.64	2,622,107.35
减：营业成本		0.00	0.00
税金及附加		736.78	310,524.37
销售费用			
管理费用		22,525,169.91	14,427,002.21
研发费用			
财务费用		19,766,949.85	-10,584,263.05
其中：利息费用		16,871,899.46	67,304.12
利息收入		1,065,666.47	9,921,536.66
加：其他收益			2,388.92
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	2,150,875.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-272,317.81	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-38,740,235.71	-1,528,767.26
加：营业外收入		0.14	0.19
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-38,740,235.57	-1,528,767.07
减：所得税费用		966,723.27	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,706,958.84	-1,528,767.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,706,958.84	-1,528,767.07
（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			

项目	附注	2025 年度	2024 年度
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		-39,706,958.84	-1,528,767.07
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		308,262,580.17	2,269,902,442.37
收到的税费返还		201,893.88	108,723,546.88
收到其他与经营活动有关的现金	七、79	331,684,548.49	355,654,972.65
经营活动现金流入小计		640,149,022.54	2,734,280,961.90
购买商品、接受劳务支付的现金		141,320,285.28	2,086,813,813.95
支付给职工及为职工支付的现金		76,369,357.43	258,017,279.97
支付的各项税费		32,522,775.66	885,551,102.86
支付其他与经营活动有关的现金	七、79	350,662,723.93	1,422,504,128.61
经营活动现金流出小计		600,875,142.30	4,652,886,325.39
经营活动产生的现金流量净额		39,273,880.24	-1,918,605,363.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,600,000,000.00	1,583,646.61
取得投资收益收到的现金		2,150,875.00	6,353,418.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		327,700,029.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,929,850,904.00	7,937,665.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		334,077.50	33,011,956.85
投资支付的现金		1,600,000,000.00	
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			72,860,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,600,334,077.50	105,871,956.85
投资活动产生的现金流量净额		329,516,826.50	-97,934,291.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		771,425,782.00	10,812,153,602.08
收到其他与筹资活动有关的现金	七、79	40,821,917.81	2,169,020,000.00
筹资活动现金流入小计		812,247,699.81	12,981,173,602.08
偿还债务支付的现金		1,086,505,820.00	10,467,456,115.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		58,305,867.05	866,466,907.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			6,381,340.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、79	79,140,192.92	1,702,847,646.12
筹资活动现金流出小计		1,223,951,879.97	13,036,770,669.75
筹资活动产生的现金流量净额		-411,704,180.16	-55,597,067.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
			91,835.46
五、现金及现金等价物净增加额			
		-42,913,473.42	-2,072,044,887.19
加：期初现金及现金等价物余额		193,637,174.05	2,265,682,061.24
六、期末现金及现金等价物余额			
		150,723,700.63	193,637,174.05

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,198,834.50
收到的税费返还		201,893.88	
收到其他与经营活动有关的现金		445,039,229.76	4,552,250,002.99
经营活动现金流入小计		445,241,123.64	4,553,448,837.49
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		9,110,383.55	
支付的各项税费		297,434.42	215,720.61
支付其他与经营活动有关的现金		428,476,800.61	4,338,225,325.60
经营活动现金流出小计		437,884,618.58	4,338,441,046.21
经营活动产生的现金流量净额		7,356,505.06	215,007,791.28
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,600,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,150,875.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		327,700,029.00	140,442,871.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,929,850,904.00	140,442,871.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		250,519.00	
投资支付的现金		1,600,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			129,460,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,600,250,519.00	129,460,000.00
投资活动产生的现金流量净额		329,600,385.00	10,982,871.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			7,690,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		40,821,917.81	
筹资活动现金流入小计		40,821,917.81	7,690,000,000.00
偿还债务支付的现金		290,000,000.00	7,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,427,534.25	301,970,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		76,260,192.92	288,323,391.02
筹资活动现金流出小计		390,687,727.17	7,990,293,391.02
筹资活动产生的现金流量净额		-349,865,809.36	-300,293,391.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			674.01
五、现金及现金等价物净增加额		-12,908,919.30	-74,302,054.73
加：期初现金及现金等价物余额		74,148,683.12	148,450,737.85
六、期末现金及现金等价物余额		61,239,763.82	74,148,683.12

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												少数 股东 权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	其他		
优先 股		永续债	其他											
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-4,900,178,015.47	669,385,653.58		669,385,653.58
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-4,900,178,015.47	669,385,653.58		669,385,653.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-105,880,019.20	-105,880,019.20		-105,880,019.20
（一）综合收益总额											-105,880,019.20	-105,880,019.20		-105,880,019.20
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-5,006,058,034.67	563,505,634.38		563,505,634.38

北京华远新航控股股份有限公司2025年年度报告

项目	2024年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,346,100,874.00		2,174,050,000.00		1,276,771,189.34				411,946,384.45		-3,297,825,996.82		2,911,042,450.97	588,408,200.77	3,499,450,651.74
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					15,000,000.00						-1,045,342.45		13,954,657.55		13,954,657.55
二、本年期初余额	2,346,100,874.00		2,174,050,000.00		1,291,771,189.34				411,946,384.45		-3,298,871,339.27		2,924,997,108.52	588,408,200.77	3,513,405,309.29
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-2,174,050,000.00		1,519,745,221.26						-1,601,306,676.20		-2,255,611,454.94	-588,408,200.77	-2,844,019,655.71
（一）综合收益总额											-1,406,845,061.61		-1,406,845,061.61	-24,926,428.45	-1,431,771,490.06
（二）所有者投入和减少资本			-776,410,000.00										-776,410,000.00		-776,410,000.00
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本			-776,410,000.00										-776,410,000.00		-776,410,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
（三）利润分配											-194,461,614.59		-194,461,614.59	-13,399,340.00	-207,860,954.59
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														-13,399,340.00	-13,399,340.00
4.其他											-194,461,614.59		-194,461,614.59		-194,461,614.59
（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			-1,397,640,000.00		1,519,745,221.26								122,105,221.26	-550,082,432.32	-427,977,211.06
四、本期末余额	2,346,100,874.00				2,811,516,410.60				411,946,384.45		-4,900,178,015.47		669,385,653.58	-550,082,432.32	669,385,653.58

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,346,100,874.00									-2,075,328,340.42	270,772,533.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,346,100,874.00									-2,075,328,340.42	270,772,533.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-39,706,958.84	-39,706,958.84
（一）综合收益总额										-39,706,958.84	-39,706,958.84
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,346,100,874.00									-2,115,035,299.26	231,065,574.74

项目	2024年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49				411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,346,100,874.00				1,253,015,244.49				411,946,384.45	-1,453,186,089.72	2,557,876,413.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-1,253,015,244.49				-411,946,384.45	-622,142,250.70	-2,287,103,879.64
（一）综合收益总额										-1,528,767.07	-1,528,767.07
（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					-1,253,015,244.49				-411,946,384.45	-620,613,483.63	-2,285,575,112.57
四、本期末余额	2,346,100,874.00									-2,075,328,340.42	270,772,533.58

公司负责人：祝林

主管会计工作负责人：靳慧玲

会计机构负责人：李艳娇

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

1、公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

截至2025年12月31日止，本公司累计发行股本总数234,610.09万股，注册资本为234,610.09万元，注册地：北京市，总部地址：北京市西城区西直门外大街南路28号3层307。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司及各子公司主要从事物业管理、酒店管理和房地产租赁经营等。本公司的母公司为北京市华远集团有限公司，本公司的实际控制人为北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2026年4月20日决议批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少12个月具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司及各子公司主要从事物业管理、酒店管理。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况及2025年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过资产总额0.5%
重要的应收款项坏账准备收回或转回	单项金额超过资产总额0.5%
重要的应收款项实际核销	单项金额超过资产总额0.5%
账龄超过一年的重要预付款项	单项金额超过资产总额0.5%
重要的承诺事项	预计影响合并报表净资产总额1%以上的承诺事项
重要的或有事项	预计影响合并报表净资产总额1%以上的或有事项

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、19“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、19“长期股权投资”或本附注五、11“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、19（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

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

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

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(7) 金融工具减值

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

(1) 减值准备的确认方法

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

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

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

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

② 应收账款及合同资产

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

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

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

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

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

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

2-3年	30.00	30.00	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00	50.00	50.00
4-5年	50.00	50.00	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00	100.00	100.00

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

③应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。本公司采用整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

④其他应收款

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

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

⑤债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑥其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

⑦长期应收款

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

12、 应收票据

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见五、11、金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

13、 应收账款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见五、11、金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

详见五、11、金融工具。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

(1) 存货的分类

存货主要包括开发产品（含暂时出租部分）、合同履行成本、其他等。

(2) 发出的计价方法

开发产品发出时按照个别计价法核算，其他类存货领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、 合同资产

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。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五、11、金融工具。

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

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

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

账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

终止经营的认定标准和列报方法

√适用 □不适用

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

19、长期股权投资

√适用 □不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、11“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

20、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转

换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

21、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

预计净残值是指假定固定资产使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3). 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

(4). 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命。预计净残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值。与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，应当改变固定资产折旧方法。当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

23、借款费用

适用 不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

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

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

24、生物资产

适用 不适用

25、油气资产

适用 不适用

26、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形

资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、长期资产减值

适用 不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

28、长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

29、合同负债

适用 不适用

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

30、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

31、 预计负债

√适用 □不适用

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

32、 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的会计处理方法

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

①以权益结算的股份支付

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

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

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

②以现金结算的股份支付

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

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

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

33、 优先股、永续债等其他金融工具

√适用 □不适用

(1) 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

(2) 永续债和优先股等的会计处理方法

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

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

√适用 □不适用

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改

变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

(1) 酒店客房、餐饮等服务

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

(2) 物业服务

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

(3) 房屋销售及出租

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

房屋出租在租赁合同约定的租赁期内按直线法或者其他合理方法确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、合同成本

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

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

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

36、政府补助

√适用 □不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

38、 租赁

√适用 □不适用

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

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

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

①使用权资产

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

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产（价值低于2000元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

1 经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

2 融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值

之和)进行初始计量,并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

40、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

42、其他

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

适用 不适用

2、税收优惠

适用 不适用

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

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

2、根据《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)自2023年1月1日至2027年12月31日,对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加;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。

本公告所称小型微利企业，是指从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过 300 万元、从业人数不超过 300 人、资产总额不超过 5000 万元等三个条件的企业。

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税小规模纳税人、小微企业税收优惠政策。

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

根据上述文件规定，本公司及子公司符合条件的享受增值税留抵退税的税收优惠。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	90,000.00	111,700.00
银行存款	152,583,358.95	201,077,595.65
其他货币资金	310,208.23	129,184.17
存放财务公司存款		
合计	152,983,567.18	201,318,479.82
其中：存放在境外的款项总额		

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况:

□适用 √不适用

应收票据核销说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

5、 应收账款**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内 (含 1 年)	36,457,445.75	16,330,599.40
1 年以内	36,457,445.75	16,330,599.40
1 至 2 年	903,784.30	62,721.00
2 至 3 年	26,125.00	
3 年以上		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		
合计	37,387,355.05	16,393,320.40

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备						11,340,851.93	69.18			11,340,851.93
按组合计提坏账准备	37,387,355.05	100	98,215.94	0.26	37,289,139.11	5,052,468.47	30.82	6,272.10	0.12	5,046,196.37
其中：										
其中：账龄组合	37,387,355.05	100	98,215.94	0.26	37,289,139.11	5,052,468.47	30.82	6,272.10	0.12	5,046,196.37
合计	37,387,355.05	/	98,215.94	/	37,289,139.11	16,393,320.40	/	6,272.10	/	16,387,048.30

按单项计提坏账准备：
适用 不适用

按组合计提坏账准备：
适用 不适用

组合计提项目：其中：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	36,457,445.75		
1至2年	903,784.30	90,378.44	10.00
2至3年	26,125.00	7,837.50	30.00
合计	37,387,355.05	98,215.94	0.26

按组合计提坏账准备的说明：
适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备
适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
 无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

(3). 坏账准备的情况
适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	6,272.10	91,943.84				98,215.94
合计	6,272.10	91,943.84				98,215.94

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京市圣瑞物业服务有限公司	8,151,046.36		8,151,046.36	21.80	
北京新润致远房地产开发有限公司	7,071,057.51		7,071,057.51	18.91	
北京更欣汇商业管理有限公司	5,762,384.42		5,762,384.42	15.41	34,055.37
北京市华远集团有限公司	2,968,733.90		2,968,733.90	7.94	
华远金科（北京）经营管理有限公司	2,157,300.03		2,157,300.03	5.77	
合计	26,110,522.22		26,110,522.22	69.84	34,055.37

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

6、 合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收款项融资情况

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:

适用 不适用

(8). 其他说明

适用 不适用

8、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

1年以内	5,605,397.65	83.25	6,467,230.76	97.82
1至2年	1,053,974.76	15.65	80,000.00	1.21
2至3年	10,000.00	0.15	3,353.11	0.05
3年以上	63,906.71	0.95	60,553.60	0.92
合计	6,733,279.12	100.00	6,611,137.47	100

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
北京市热力集团有限责任公司	1,265,334.43	18.79
国网湖南省电力有限公司长沙供电分公司	900,000.00	13.37
国网汇通金财(北京)信息科技有限公司	464,116.26	6.89
湖南省生动贸易有限公司	429,792.00	6.38
北京新润致远房地产开发有限公司	278,706.02	4.14
合计	3,337,948.71	49.57

其他说明：

□适用 √不适用

9、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,193,008.84	372,746,370.49
合计	6,193,008.84	372,746,370.49

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,804,741.61	372,737,457.17
1 年以内	2,804,741.61	372,737,457.17
1 至 2 年	3,759,399.04	2,587.78
2 至 3 年	2,587.78	5,993.31
3 至 4 年	5,993.31	
4 至 5 年		4,778.00
5 年以上	7,709,451.39	7,704,673.39
合计	14,282,173.13	380,455,489.65

(1) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备						371,601,380.60	97.67			371,601,380.60
按信用风险特征组合计提坏账准备	14,282,173.13	100	8,089,164.29	56.64	6,193,008.84	8,854,109.05	2.33	7,709,119.16	87.07	1,144,989.89
合计	14,282,173.13	100	8,089,164.29	56.64	6,193,008.84	380,455,489.65	100.00	7,709,119.16		372,746,370.49

(2) 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	上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)		账面余额	坏账准备
单位 1					327,700,029.00	
单位 2					40,821,917.81	
合计					368,521,946.81	

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

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

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,023,178.09	371,301,380.60
押金保证金	2,599,175.57	972,300.00
代扣代缴款	5,160,578.10	5,026,857.87
代垫款	2,768,263.84	2,751,182.40
其他	730,977.53	403,768.78
合计	14,282,173.13	380,455,489.65

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余	7,709,119.16			7,709,119.16

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)	
额				
2025年1月1日余额在本期	7,709,119.16			7,709,119.16
--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	380,045.13			380,045.13
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	8,089,164.29			8,089,164.29

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	380,455,489.65			380,455,489.65
上年年末余额在本期	380,455,489.65			380,455,489.65
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	3,894,727.93			3,894,727.93
本期终止确认	370,068,044.45			370,068,044.45
其他变动				
期末余额	14,282,173.13			14,282,173.13

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	7,709,119.16	380,045.13				8,089,164.29
合计	7,709,119.16	380,045.13				8,089,164.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
长沙航开房地产开发有限公司	2,723,178.09	19.07	往来款	1-2年	272,317.81
长沙海信广场实业有限公司	2,120,000.00	14.84	代垫款	5年以上	2,120,000.00
华远金科（北京）经营管理有限公司	1,386,892.62	9.71	押金	1年以内	
北京市圣瑞物业服务有 限公司长沙分公司	630,586.39	4.42	代垫款	5年以上	630,586.39
长沙市天心区悦华酒店	600,000.00	4.20	押金	1-2年	60,000.00
合计	7,460,657.10	52.24	/	/	3,082,904.20

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
开发产品	266,167,968.18	77,548,849.18	188,619,119.00	270,702,542.87	43,651,826.87	227,050,716.00
合同履约成本	370,940.98		370,940.98	1,377,601.53		1,377,601.53
其他	875,870.18		875,870.18	553,915.97		553,915.97

合计	267,414,779.34	77,548,849.18	189,865,930.16	272,634,060.37	43,651,826.87	228,982,233.50
----	----------------	---------------	----------------	----------------	---------------	----------------

(1) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长沙华中心项目	270,702,542.87		4,534,574.69	266,167,968.18
合计	270,702,542.87		4,534,574.69	266,167,968.18

(2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	43,651,826.87	33,897,022.31				77,548,849.18
合计	43,651,826.87	33,897,022.31				77,548,849.18

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	43,761,810.89	43,942,762.29
待抵扣增值税及预缴增值税	5,931,772.36	4,702,054.37
其他	6,147,167.00	8,795,338.77
合计	55,840,750.25	57,440,155.43

其他说明：

无

14、债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际的核销债权投资情况

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、 长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

适用 不适用

(2). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

18、 其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	326,652,804.90	326,652,804.90
2. 本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	326,652,804.90	326,652,804.90
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	53,995,442.81	53,995,442.81
2. 本期增加金额	7,728,179.16	7,728,179.16
(1) 计提或摊销	7,728,179.16	7,728,179.16
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	61,723,621.97	61,723,621.97
三、减值准备		
1. 期初余额	63,310,733.15	63,310,733.15
2. 本期增加金额	5,161,590.28	5,161,590.28
(1) 计提	5,161,590.28	5,161,590.28
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4. 期末余额	68,472,323.43	68,472,323.43
四、账面价值		
1. 期末账面价值	196,456,859.50	196,456,859.50
2. 期初账面价值	209,346,628.94	209,346,628.94

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	955,003,919.75	992,120,166.26
固定资产清理		
合计	955,003,919.75	992,120,166.26

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	1,201,484,065.12	39,301,343.13	1,251,228.28	1,242,036,636.53
2. 本期增加金额		328,226.98		328,226.98
(1) 购置		328,226.98		328,226.98
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	1,201,484,065.12	39,629,570.11	1,251,228.28	1,242,364,863.51
二、累计折旧				
1. 期初余额	212,135,207.31	36,592,596.10	1,188,666.86	249,916,470.27
2. 本期增加金额	37,047,494.52	396,978.97		37,444,473.49
(1) 计提	37,047,494.52	396,978.97		37,444,473.49
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	249,182,701.83	36,989,575.07	1,188,666.86	287,360,943.76
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				

3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	952,301,363.29	2,639,995.04	62,561.42	955,003,919.75
2. 期初账面价值	989,348,857.81	2,708,747.03	62,561.42	992,120,166.26

(2). 暂时闲置的固定资产情况□适用 不适用**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**□适用 不适用**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**□适用 不适用**(5). 固定资产的减值测试情况**□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**固定资产清理**□适用 不适用**22、 在建工程****项目列示**□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用**在建工程****(1). 在建工程情况**□适用 不适用**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**□适用 不适用**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**□适用 不适用**(4). 在建工程的减值测试情况**□适用 不适用

其他说明：

□适用 不适用

工程物资**(1). 工程物资情况**

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

24、油气资产**(1). 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2). 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

25、使用权资产**(1). 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	10,536,909.88	366,770.29	10,903,680.17
2. 本期增加金额	48,759,398.87	112,758.31	48,872,157.18
(1) 新增租赁	48,759,398.87	112,758.31	48,872,157.18
3. 本期减少金额	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
(1) 租赁到期	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
4. 期末余额	49,141,779.41	112,758.31	49,254,537.72
二、累计折旧			
1. 期初余额	10,224,632.45	366,770.29	10,591,402.74
2. 本期增加金额	6,720,714.52	15,600.37	6,736,314.89
(1) 计提	6,720,714.52	15,600.37	6,736,314.89
3. 本期减少金额	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
(1) 租赁到期	10,154,529.34	366,770.29	10,521,299.63
4. 期末余额	6,790,817.63	15,600.37	6,806,418.00

项目	房屋及建筑物	办公设备及其他	合计
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 租赁到期			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	42,350,961.78	97,157.94	42,448,119.72
2. 期初账面价值	312,277.43		312,277.43

(2). 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	办公软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	93,361.00	93,361.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	93,361.00	93,361.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	34,232.00	34,232.00
2. 本期增加金额	9,336.00	9,336.00
(1) 计提	9,336.00	9,336.00
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	43,568.00	43,568.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	49,793.00	49,793.00
2. 期初账面价值	59,129.00	59,129.00

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	506,927.73	18,533.67	215,053.11		310,408.29
合计	506,927.73	18,533.67	215,053.11		310,408.29

其他说明：

无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	32,526,286.16	8,131,571.54	51,367,218.13	12,841,804.54
计提的各项成本费用等形成的可抵扣暂时性差异	11,773,919.48	2,943,479.87	13,429,974.16	3,357,493.54
租赁负债	38,190,734.93	9,547,683.75	397,122.41	99,280.62
合计	82,490,940.57	20,622,735.16	65,194,314.70	16,298,578.70

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴的土地增值税等形成应纳税暂时性差异项目	43,651,251.31	10,912,812.83	43,651,251.31	10,912,812.83
使用权资产	42,448,119.72	10,612,029.93	312,277.43	78,069.37
合计	86,099,371.03	21,524,842.76	43,963,528.74	10,990,882.20

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	20,413,224.06	209,511.09		16,298,578.70
递延所得税负债	20,413,224.06	1,111,618.70		10,990,882.20

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	121,682,266.68	63,310,733.15

可抵扣亏损	1,191,567,652.35	84,718,533.07
合计	1,313,249,919.03	148,029,266.22

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2025年			
2026年	64,331,817.12	64,331,817.12	
2027年			
2028年	7,928,412.82	7,928,412.82	
2029年	1,069,965,507.06	12,458,303.13	
2030年	49,341,915.35		
合计	1,191,567,652.35	84,718,533.07	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

□适用 √不适用

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	2,259,866.55	2,259,866.55	其他	诉讼冻结及保证金	7,681,305.77	7,681,305.77	其他	融资监管资金及按揭担保保证金等
存货	143,652,336.59	124,427,957.00	抵押	抵押	176,357,193.27	147,966,707.40	抵押	抵押
固定资产	952,301,363.29	952,301,363.29	抵押	抵押	989,348,857.81	989,348,857.81	抵押	抵押
投资性房地产	102,934,535.22	76,107,641.80	抵押	抵押	105,913,757.07	81,066,344.54	抵押	抵押
合计	1,201,148,101.65	1,155,096,828.64	/	/	1,279,301,113.92	1,226,063,215.52	/	/

其他说明：

无。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

(1). 应付票据列示

适用 不适用

36、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付项目款	26,916,385.87	45,021,803.34
应付采购及服务费	42,834,223.26	19,001,783.61
合计	69,750,609.13	64,023,586.95

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

37、预收款项

(1). 预收款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长沙华中心	5,472,107.51	4,831,349.74
合计	5,472,107.51	4,831,349.74

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长沙华中心项目		1,252,608.93
服务费	8,070,751.27	12,177,858.61
合计	8,070,751.27	13,430,467.54

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

39、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,967,247.69	70,956,514.94	66,258,862.07	14,664,900.56
二、离职后福利-设定提存计划	168,762.35	7,535,043.88	7,414,245.96	289,560.27
三、辞退福利	69,394.15	1,146,985.20	996,082.76	220,296.59
四、一年内到期的其他福利				
合计	10,205,404.19	79,638,544.02	74,669,190.79	15,174,757.42

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,737,133.96	60,851,539.73	56,403,893.67	14,184,780.02
二、职工福利费		859,589.30	859,589.30	
三、社会保险费	104,405.47	4,436,617.87	4,362,152.37	178,870.97
其中：医疗保险费	100,314.48	4,128,294.88	4,056,628.08	171,981.28
工伤保险费	4,090.99	308,322.99	305,524.29	6,889.69
生育保险费				
四、住房公积金		3,781,401.00	3,781,275.00	126.00
五、工会经费和职工教育经费	125,708.26	1,027,367.04	851,951.73	301,123.57
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	9,967,247.69	70,956,514.94	66,258,862.07	14,664,900.56

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	163,648.00	7,257,990.88	7,140,853.44	280,785.44
2、失业保险费	5,114.35	277,053.00	273,392.52	8,774.83
3、企业年金缴费				
合计	168,762.35	7,535,043.88	7,414,245.96	289,560.27

其他说明：

□适用 √不适用

40、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,521,211.23	4,178,309.25
企业所得税	294,877.15	2,326,323.69
个人所得税	164,138.23	74,050.38
城市维护建设税	1,564,765.07	1,407,273.58
房产税	180,751.09	141,368.09
教育费附加	673,184.91	611,757.13
地方教育费附加	448,789.96	395,894.08
防洪费及水利基金	15,860.01	8,997.53
印花税	5,978.09	369,303.40
合计	8,869,555.74	9,513,277.13

41、其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	29,013,563.84	88,771,629.16
合计	29,013,563.84	88,771,629.16

其他说明：

□适用 √不适用

(2). 应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 应付股利

分类列示

适用 不适用

(4). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	12,080,626.72	8,355,077.01
往来款	7,007,533.39	1,003,154.87
应付代收款	3,677,823.57	1,888,660.88
关联往来款	91,866.13	56,791,500.81
其他	6,155,714.03	20,733,235.59
合计	29,013,563.84	88,771,629.16

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	31,186,922.00	23,282,812.00
1年内到期的应付债券		14,682,739.68
1年内到期的租赁负债	6,164,548.14	
合计	37,351,470.14	37,965,551.68

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	37,803.10	113,302.36
其他		2,498,872.49
合计	37,803.10	2,612,174.85

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	904,187,150.00	929,267,188.00
保证借款		
信用借款		
小计	904,187,150.00	929,267,188.00
减：一年内到期的长期借款	31,186,922.00	23,282,812.00
合计	873,000,228.00	905,984,376.00

长期借款分类的说明：

无

其他说明：

适用 不适用

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券	0.00	298,700,397.32
减：一年内到期的应付债券	0.00	14,682,739.68
合计	0.00	284,017,657.64

(2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值（元）	票面利率（%）	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
24 华远地产 PPN00	100.00	5.50	2024/1/25	2 年期	290,000,000.00	298,700,397.32		9,744,794.57	5,982,342.36	314,427,534.25	0	否
合计	/	/	/	/	290,000,000.00	298,700,397.32		9,744,794.57	5,982,342.36	314,427,534.25	0	/

2024 年非公开发行定向资产担保债券融资工具（第一期）（简称：“24 华远地产 PPN001”，代码：“032480079”）

24 华远地产 PPN001 定向资产担保债券融资工具发行规模 2.9 亿元，期限为 2 年期，票面利率 5.5%，起息日为 2024 年 1 月 26 日，到期日为 2026 年 1 月 26 日，每年付息一次，该笔债券融资工具已于 2025 年 8 月 8 日提前兑付。

(3). 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期租赁负债	38,190,734.93	397,122.41
减：一年内到期的租赁负债	6,164,548.14	
合计	32,026,186.79	397,122.41

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、预计负债

适用 不适用

51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,346,100,874.00						2,346,100,874.00

其他说明：

无

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,748,974,885.90			2,748,974,885.90
其他资本公积	62,541,524.70			62,541,524.70
合计	2,811,516,410.60			2,811,516,410.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

56、库存股

适用 不适用

57、其他综合收益

适用 不适用

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	411,946,384.45			411,946,384.45
合计	411,946,384.45			411,946,384.45

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-4,900,178,015.47	-3,297,825,996.82
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-1,045,342.45
调整后期初未分配利润	-4,900,178,015.47	-3,298,871,339.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-105,880,019.20	-1,406,845,061.61
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
永续债利息		194,461,614.59
期末未分配利润	-5,006,058,034.67	-4,900,178,015.47

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	313,711,426.89	223,773,690.85	4,570,927,081.52	3,872,251,627.78
其他业务	1,709,650.47		58,400,723.10	36,543,907.05
合计	315,421,077.36	223,773,690.85	4,629,327,804.62	3,908,795,534.83

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	15,353,093.45	51,853,004.25
城市维护建设税	712,296.77	9,285,343.61
土地使用税	311,526.12	10,523,758.40
教育费附加	519,239.94	6,733,014.28
防洪费及水利基金	127,637.09	232,464.40
印花税	87,042.99	3,350,868.92
营业税		611,494.50
车船使用税		15,830.00
土地增值税		96,036,410.10
环境保护税		102,075.81
其他		4,496.80
合计	17,110,836.36	178,748,761.07

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售代理费		108,857,504.42
营销推广费	4,846,698.36	36,023,855.46
人员费用	4,021,594.28	3,760,707.03
其他费用	180,324.14	18,082,479.04
合计	9,048,616.78	166,724,545.95

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬及社会保险	32,997,261.04	177,409,907.81
行政办公费	6,782,324.93	17,279,358.77
摊销折旧费	6,806,924.65	10,599,396.41
委托管理费	7,892,063.10	9,325,565.13
维修维保费	6,714,227.59	6,836,708.94
中介机构费	1,863,743.26	20,766,221.02
工会经费及职工教育经费	466,258.06	3,818,307.20
交通差旅费	198,700.26	1,426,786.08
业务招待费	53,139.02	1,071,465.53
培训费	13,688.12	64,487.46

项目	本期发生额	上期发生额
残保费		1,229,944.52
开办费		24,508,262.36
其他费用	5,826,916.71	51,791,199.82
合计	69,615,246.74	326,127,611.05

65、研发费用

□适用 √不适用

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	49,510,375.39	612,204,876.44
租赁负债的利息支出	1,444,592.75	6,085,911.06
减：利息收入	1,782,225.59	15,285,086.35
汇兑损益	30,659.25	-91,835.46
其他费用	4,566,931.78	2,491,472.42
合计	53,770,333.58	605,405,338.11

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
债务重组收益		78,426,416.62
政府补助	297,916.96	1,171,856.03
税收优惠	112,554.39	158,494.76
代扣个人所得税手续费等	29,014.90	345,408.30
合计	439,486.25	80,102,175.71

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-11,533,553.24
保本型结构性存款利息收益	2,150,875.00	
合计	2,150,875.00	-11,533,553.24

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产		-5,664,958.31
合计		-5,664,958.31

71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	91,943.84	31,803.59
其他应收款坏账损失	380,045.13	7,717,299.28
合计	471,988.97	7,749,102.87

72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	33,897,022.31	842,059,256.70
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失	5,161,590.28	
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他	986,675.00	
合计	40,045,287.59	842,059,256.70

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产而产生的处置利得或损失		148.97
处置未划分为持有待售的使用权资产而产生的处置利得或损失		-522,529.52
合计		-522,380.55

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及赔偿款	728,814.96	15,481,162.57	728,814.96
政府补助		5,000.00	
其他	57,466.02	900,850.06	57,466.02
合计	786,280.98	16,387,012.63	786,280.98

其他说明：

适用 不适用**75、营业外支出**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		107,555.13	
其中：固定资产处置损失		107,555.13	
罚款支出		581,612.05	
赔偿支出		3,620,718.21	
其他		432,362.70	
合计		4,742,248.09	

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	4,631,933.82	78,259,510.39
递延所得税费用	6,209,804.10	21,255,681.86
合计	10,841,737.92	99,515,192.25

(2). 会计利润与所得税费用调整过程适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-95,038,281.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	-23,759,570.32
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-175,613.97
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	36,212.87
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	34,740,709.34
所得税费用	10,841,737.92

其他说明：

适用 不适用**77、其他综合收益**适用 不适用**78、现金流量表项目****(1). 与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	300,495,304.59	165,715,871.33
保证金	6,399,343.43	22,349,348.20
代收款	19,116,571.44	23,559,826.80
其他	5,673,329.03	144,029,926.32
合计	331,684,548.49	355,654,972.65

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	305,162,452.81	1,044,485,419.27
保证金	1,601,425.80	9,993,711.76
应付代收款	4,159,698.15	12,622,710.94
其他	39,739,147.17	355,402,286.64
合计	350,662,723.93	1,422,504,128.61

(2). 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到股东提供的周转资金		1,638,000,000.00
其他	40,821,917.81	531,020,000.00
合计	40,821,917.81	2,169,020,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
赎回永续债		776,410,000.00

项目	本期发生额	上期发生额
融资费用	66,211,113.80	148,123,518.92
归还股东周转资金支付的现金		150,000,000.00
租赁所支付的现金	12,929,079.12	45,641,093.71
合并范围变化及其他		582,673,033.49
合计	79,140,192.92	1,702,847,646.12

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款	929,267,188.00	771,425,782.00	33,878,332.80	830,384,152.80		904,187,150.00
应付债券	298,700,397.32		15,727,136.93	314,427,534.25		
租赁负债	397,122.41		50,722,691.64	12,929,079.12		38,190,734.93
其他应付款			66,211,113.80	66,211,113.80		
合计	1,228,364,707.73	771,425,782.00	166,539,275.17	1,223,951,879.97		942,377,884.93

(4). 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

□适用 √不适用

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-105,880,019.20	-1,431,771,490.06
加：资产减值准备	40,045,287.59	842,059,256.70
信用减值损失	471,988.97	7,749,102.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,444,473.49	47,373,152.97
投资性房地产折旧	7,728,179.16	149,422,139.68
使用权资产摊销	6,736,314.89	58,570,325.27
无形资产摊销	9,336.00	1,273,097.81
长期待摊费用摊销	215,053.11	1,343,123.15
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）		522,380.55
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		107,555.13

补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		5,664,958.31
财务费用（收益以“-”号填列）	50,954,968.14	618,198,952.04
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,150,875.00	11,533,553.24
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	16,089,067.62	413,423,203.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-9,879,263.52	-203,424,755.55
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,219,281.03	3,065,786,158.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-21,393,412.44	2,693,406,742.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,663,500.40	-8,199,842,819.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	39,273,880.24	-1,918,605,363.49
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	150,723,700.63	193,637,174.05
减：现金的期初余额	193,637,174.05	2,265,682,061.24
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	-42,913,473.42	-2,072,044,887.19

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	327,700,029.00
处置子公司收到的现金净额	327,700,029.00

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	150,723,700.63	193,637,174.05
其中：库存现金	90,000.00	111,700.00
可随时用于支付的银行存款	150,323,492.40	193,525,474.05

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的其他货币资金	310,208.23	
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	150,723,700.63	193,637,174.05
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

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

适用 不适用

82、租赁

(1). 作为承租人

适用 不适用

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注七、25、47

②计入本年损益情况

单位：元 币种：人民币

项目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	1,444,592.75
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	724,381.40

③与租赁相关的现金流量流出情况

单位：元 币种：人民币

项目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	12,929,079.12
对短期租赁和低价值资产支付的付款额（适用于简化处理）	经营活动现金流出	787,927.65
合计		13,717,006.77

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	本期发生额	上期发生额
北京市华远集团有限公司	724,381.40	678,416.83

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额13,717,006.77(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	21,902,671.33	0.00
合计	21,902,671.33	0.00

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用**(3). 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**适用 不适用

其他说明：

无

83、数据资源适用 不适用

84、其他

适用 不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

适用 不适用

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

北京华远新航住房租赁有限公司由北京市门头沟区市场监督管理局于2025年8月20日核准成立，注册资本2,000万元，统一社会信用代码91110109MAEU0CN84D。

6、其他

□适用 √不适用

十、在其他主体中的权益**1、在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
华远新航	北京	10,000.00	北京	酒店管理 及商业管理	100.00		设立
华远好天地	北京	5,000.00	北京	物业管理	100.00		同一控制下合并
长沙橘韵	长沙	28,500.00	长沙	酒店及房 地产租售		100.00	设立
华远住房租赁	北京	2,000.00	北京	住房租赁		100.00	设立

(2). 重要的非全资子公司

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

□适用 √不适用

4、重要的共同经营

□适用 √不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

6、其他适用 不适用**十一、政府补助****1、报告期末按应收金额确认的政府补助**适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用**2、涉及政府补助的负债项目**适用 不适用**3、计入当期损益的政府补助**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关		144,781.92
与收益相关	297,916.96	1,032,074.11
合计	297,916.96	1,176,856.03

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、市场风险和流动性风险。公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，并采用下列金融管理政策和实务控制这些风险，以降低其对本公司财务表现的潜在不利影响。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等相关金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。本公司采取限额政策以规避对任何金融机构的信贷风险。

应收账款方面，由于本公司客户通常具有良好的信用记录，信用风险较小，本公司尚未发生过大额应收账款逾期的情况。

应收第三方的其他应收款主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

（二）流动性风险

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

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

项目	上年年末余额						未折现合同金额合计	账面价值
	即时 偿还	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上			
应付账款		64,023,586.95					64,023,586.95	64,023,586.95
其他应付款		88,771,629.16					88,771,629.16	88,771,629.16
长期借款		58,877,783.70	64,784,022.17	290,434,737.22	777,267,046.55		1,191,363,589.64	929,267,188.00
应付债券		15,950,000.00	305,950,000.00				321,900,000.00	298,700,397.32
租赁负债			153,570.12	307,140.24			460,710.36	397,122.41
合计		227,622,999.81	370,887,592.29	290,741,877.46	777,267,046.55		1,666,519,516.11	1,381,159,923.84

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

（三）市场风险

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

（1）利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于长期借款。

于2025年12月31日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，则本公司的净利润将减少或增加0.08亿元（2024年12月31日：0.08亿元）。

（2）汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。2025年12月31日，本公司未持有外币金融资产和外币金融负债，汇率波动风险对于期末资产负债影响较小。

（3）其他价格风险

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

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

2、套期

(1). 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(2). 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

(3). 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

3、金融资产转移

(1). 转移方式分类

适用 不适用

(2). 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

(3). 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
北京市华远集团有限公司	北京	国有独资	136,175.50	47.49	47.49

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本企业子公司的情况详见附注“十、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京华控技术有限责任公司	母公司的控股子公司
北京华远典当有限公司	母公司的控股子公司
北京华远资产管理有限公司	母公司的控股子公司
北京金泽通宝典当行有限公司	母公司的控股子公司
华远电气股份有限公司	母公司的控股子公司
华远金科（北京）经营管理有限公司	母公司的控股子公司
北京新润致远房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
长沙航开房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
北京月坛雅集文化发展有限公司	母公司的控股子公司
北京华远大数科技有限公司	母公司的全资子公司
北京华远三农科技产业有限公司	母公司的全资子公司
北京市华远置业有限公司	母公司的全资子公司
北京更欣汇商业管理有限公司	母公司的全资子公司
北京嘉华利远商业管理有限公司	母公司的全资子公司
石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京新都致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
涿州盛丰和华房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京华方投资有限公司	母公司的全资子公司
北京华远云智能技术有限公司	母公司的全资子公司
北京贯通经贸集团有限责任公司	母公司的全资子公司
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
北京恒通信托投资有限责任公司	母公司的全资子公司
北京华方文化发展有限公司	母公司的全资子公司
北京华方餐饮管理有限公司	母公司的全资子公司
广州高雅房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
华远京西恒景（北京）经营管理有限公司	母公司的全资子公司
北京市圣瑞物业服务服务有限公司	其他
长沙海信广场实业有限公司	其他
北京盛鑫华远运营管理有限公司	其他
北京德冠置业有限公司	其他
石家庄倾茂房地产开发有限公司	其他
天津瑞悦商业管理有限公司	其他
长沙金科房地产开发有限公司	其他
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	其他
保利物业服务股份有限公司	其他
天津瑞腾商业管理有限公司	其他

注：与本企业关系为“其他”的公司本期已解除关联关系，本次将其纳入关联方统计范围，系根据《上市公司信息披露管理办法》相关监管规则要求，过去十二个月内曾存在关联关系的法人，仍视同关联方履行信息披露义务，故按规定对其相关信息予以披露。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京市华远置业有限公司	服务费	1,601,415.10	
北京市圣瑞物业服务有限公司	物业费	1,574,188.45	33,167,679.14
北京市华远集团有限公司	担保费、融资服务费	1,317,663.33	123,482,028.60
北京华远三农科技产业有限公司	采购商品、服务费	361,059.00	421,275.57
华远电气股份有限公司	服务费	312,000.00	458,017.70
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	接受劳务	243,302.75	
北京新润致远房地产开发有限公司	采购商品	172,886.08	
长沙航开房地产开发有限公司	采购商品	122,505.26	
北京更欣汇商业管理有限公司	服务费	58,837.01	
北京华方餐饮管理有限公司	服务费	42,450.00	
北京华远云智能技术有限公司	采购商品	33,999.58	
华远金科(北京)经营管理有限公司	服务费	25,471.70	507,792.19
北京贯通经贸集团有限责任公司	服务费	8,113.40	
保利物业服务股份有限公司	物业费		1,093,406.88
北京华远大数科技有限公司	服务费		573,362.48
北京盛鑫华远运营管理有限公司	代理费		2,801,095.72
天津瑞腾商业管理有限公司	劳务费		1,690,729.19
天津瑞悦商业管理有限公司	劳务费		454,399.27
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	服务费		4,006,560.56
北京德冠置业有限公司	服务费		3,719,101.25
北京金泽通宝典当行有限公司	服务费		94,858.73

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京新润致远房地产开发有限公司	提供劳务	15,487,660.20	
华远金科(北京)经营管理有限公司	提供劳务	13,803,612.45	16,658,566.40
北京市华远集团有限公司	提供劳务	11,374,669.65	17,545,950.14
北京更欣汇商业管理有限公司	提供劳务	10,008,323.95	
北京市圣瑞物业服务有限公司	提供劳务		1,528,421.27
北京贯通经贸集团有限责任公司	提供劳务	7,282,710.90	
北京嘉华利远商业管理有限公司	提供劳务	605,467.01	
北京市华远置业有限公司	提供劳务	1,289,098.12	
重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	提供劳务	1,268,642.02	
北京华方投资有限公司	提供劳务	1,268,502.33	
长沙航开房地产开发有限公司	提供劳务	1,120,717.36	
北京月坛雅集文化发展有限公司	提供劳务	1,095,253.30	
北京新都致远房地产开发有限公司	提供劳务	571,698.12	
北京华控技术有限责任公司	提供劳务	393,546.10	153,116.71
北京华方文化发展有限公司	提供劳务	237,626.11	
北京金泽通宝典当行有限公司	提供劳务	95,071.25	
北京恒通信托投资有限责任公司	提供劳务	38,603.60	
北京华远三农科技产业有限公司	提供劳务	32,246.72	32,677.04
北京华远典当有限公司	提供劳务	21,269.32	376.92
北京华远云智能技术有限公司	提供劳务	15,358.66	
北京华远资产管理有限公司	提供劳务	8,070.89	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
石家庄倾茂房地产开发有限公司	担保费		11,155,471.70
长沙海信广场实业有限公司	劳务费		1,062,639.76
北京华远大数科技有限公司	提供劳务		4,370.34

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京市圣瑞物业服务有限公司	车位	7,762,901.30	39,952.42
北京嘉华利远商业管理有限公司	房屋建筑物	5,279,845.68	
广州高雅房地产开发有限公司	房屋建筑物	2,654.60	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
北京市华远集团有限公司	房屋建筑物	724,381.40					678,416.83			12,521,873.73	
长沙隆熙致远房地产开发有限公司	房屋建筑物			9,137.88	1,719.99	149,503.17					
华远金科（北京）经营管理有限公司	房屋建筑物			10,034,679.12	1,239,037.57	41,010,115.69					

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方-对子公司担保

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙橘韵	76,218.72	2025/8/14	2040/6/21	否
长沙橘韵	10,680.00	2023/6/30	2038/6/30	否

本公司作为担保方-对其他关联方担保

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙航立实业有限公司	6,550.95	2020/2/20	2030/2/20	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	5,562.50	2021/10/8	2027/3/13	否
长沙隆宏致远房地产开发有限公司	3,687.50	2022/7/26	2027/3/13	否

注：北京市华远集团有限公司为上述担保事项提供反担保，金额 15,800.95 万元。

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
长沙橘韵、华远集团	3,520.00	2024-3-5	2034-2-17	否

关联担保情况说明

□适用 √不适用

(5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	222.24	546.94

(8). 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

支付资金占用费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
深圳安创投资管理有限公司	利息支出		18,556,918.42
北京市华远集团有限公司	利息支出		109,462,750.00
石家庄倾茂房地产开发有限公司	利息支出		62,307,671.38

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
长沙金科房地产开发有限公司	利息支出		13,160,832.69
北京华远资产管理有限公司	利息支出		14,220,000.00

收取资金占用费

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
石家庄倾茂房地产开发有限公司	利息收入		2,546,788.52
长沙航麒房地产开发有限公司	利息收入		8,451,575.33

收取的重组对价利息收入

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

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	北京市圣瑞物业服务有限 公司	8,151,046.36			
	北京新润致远房地产开发 有限公司	7,071,057.51		4,539,907.79	
	北京更欣汇商业管理有限 公司	5,762,384.42	34,055.37	75,192.64	
	北京市华远集团有限公司	2,968,733.90		913,769.46	
	华远金科（北京）经营管 理有限公司	2,157,300.03		5,025,839.06	
	长沙航开房地产开发有限 公司	989,981.92	159.12	66,440.21	
	重庆篆山澜岛房地产开发 有限公司	404,368.48		202,489.22	
	北京市华远置业有限公司	255,024.00		280,461.00	
	北京新都致远房地产开发 有限公司	151,500.00		101,000.00	
	北京嘉华利远商业管理有 限公司	141,253.40		58,709.68	
	北京华控技术有限责任公 司	56,885.31		15,938.70	
	北京金泽通宝典当行有限 公司	15,000.00		3,000.00	
	北京华远典当有限公司			399.54	
	涿州盛丰和华房地产开发 有限公司			57,704.63	
预付款项					
	北京新润致远房地产开发 有限公司	278,706.02		250,000.00	
	北京市华远集团有限公司	16,800.00		18,312.00	
	长沙航开房地产开发有限 公司	2,151.28		70,000.00	
	北京更欣汇商业管理有限 公司			871.20	
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
	长沙航开房地产开发有限公司	2,723,178.09	272,317.81	2,779,433.79	
	长沙海信广场实业有限公司	2,120,000.00	2,120,000.00	2,120,000.00	2,120,000.00
	华远金科（北京）经营管理有限公司	1,386,892.62			
	北京市圣瑞物业服务有限公司	630,586.39	630,586.39	630,586.39	630,586.39
	北京市华远置业有限公司	300,000.00			
	北京新润致远房地产开发有限公司	250,000.00	25,000.00	250,000.00	
	北京更欣汇商业管理有限公司	112,282.95	11,228.30	50,000.00	
	北京市华远集团有限公司			327,700,029.00	

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京市圣瑞物业服务有限公司	2,211,559.56	1,845,591.87
	长沙隆熙致远房地产开发有限公司	243,302.75	
	北京华远大数科技有限公司	211,251.51	136,460.58
	北京新都致远房地产开发有限公司	154,037.88	
	长沙航开房地产开发有限公司	105,956.97	
	北京华远三农科技产业有限公司	80,637.00	408,904.00
	北京华方餐饮管理有限公司	42,450.00	
	华远金科（北京）经营管理有限公司	27,000.00	
	北京贯通经贸集团有限责任公司	8,113.40	
	华远电气股份有限公司		352,560.00
	北京新润致远房地产开发有限公司		69,891.94
其他应付款			
	北京华控技术有限责任公司	7,126.40	7,126.40
	北京华远大数科技有限公司	43,980.86	
	北京华远典当有限公司	10,208.26	
	华远电气股份有限公司	27,240.00	27,240.00
	长沙航开房地产开发有限公司	3,310.61	3,310.61
	北京市华远集团有限公司		56,748,101.60
	华远金科（北京）经营管理有限公司		5,722.20
预收款项			
	广州高雅房地产开发有限公司	3,992.67	
	北京嘉华利远商业管理有限公司	461,986.50	461,986.50
合同负债			
	北京华远大数科技有限公司	723,898.33	
	北京市华远集团有限公司	412,192.63	629,501.62
	长沙航开房地产开发有限公司	205,266.22	205,266.22
	石家庄华远尚隆房地产开发有限公司	104,335.18	104,335.18
	重庆篆山澜岛房地产开发有限公司	84,128.83	344,441.13
	北京华方投资有限公司	40,354.41	
	北京华远资产管理有限公司	31,235.07	

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	北京新润致远房地产开发有限公司	17,450.00	
	华远京西恒景（北京）经营管理有限公司	13,436.73	
	北京华远典当有限公司	1,769.38	
	北京华控技术有限责任公司		53,773.58
	华远金科（北京）经营管理有限公司		1,372,078.80
	北京金泽通宝典当行有限公司		6,966.74

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

□适用 √不适用

8、 其他

□适用 √不适用

十五、 股份支付**1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 本期股份支付费用

□适用 √不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、 其他

□适用 √不适用

十六、 承诺及或有事项**1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 抵押资产情况

抵押权人	借款期限		抵押借款余额（万元）	抵押物类别	抵押物使用权人	抵押物
	起始日	到期日				
中国银行股份有限公司开福支行	2025/08/14	2040/06/21	76,218.72	房产抵押	长沙橘韵	长沙君悦酒店房产抵押
恒丰银行股份有限公司长沙分行	2023/06/30	2038/06/30	10,680.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心部分房产抵押
浙商银行股份有限公司长沙分行	2024/03/05	2034/02/17	3,520.00	房产抵押	长沙橘韵	长沙华中心部分房产抵押
合计			90,418.72			

(2) 质押资产情况

质押物名称	质押权人名称	借款余额（万元）	备注
长沙橘韵长沙华中心写字楼经营收入	恒丰银行股份有限公司长沙分行	10,680.00	注

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

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

1、未决诉讼

公司已发生但尚不符合负债确认条件的或有事项未在财务报表中反映，主要是公司于日常经营过程中会涉及到一些与客户、供应商等之间的纠纷、诉讼或索赔。截至 2025 年 12 月 31 日，上述事项本公司作为被告涉及的未决诉讼标的金额为 2,635,861.41 元。

(2) 其他

本公司子公司长沙橘韵于 2025 年 12 月 29 日收到湖南省长沙市中级人民法院出具的民事判决书【（2025）湘 01 民终 7620 号】，该判决书就华远华中心三四期地下停车场 520 个车位的经营权及经营收益权相关事项作出明确裁判，判令北京市圣瑞物业服务有限公司长沙分公司应于判决生效后十日内，向长沙橘韵交还上述 520 个车位的经营权及经营收益权，并支付 2018 年至 2022 年 7 月期间的停车场经营收益 8,151,046.35 元，公司在收到法院生效判决时予以确认收入 7,762,901.30 元。截止审计报告日法院判决经营收益 8,151,046.35 元尚未收回，目前公司正按照法律法规有序推进该笔款项的回收及相关税务工作。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、年金计划

适用 不适用

5、终止经营

适用 不适用

6、分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

其他说明:

无

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	53,944,602.04	439,849,039.64
合计	53,944,602.04	439,849,039.64

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

其他说明：

无

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	51,493,741.76	439,849,039.64
1年以内	51,493,741.76	439,849,039.64
1至2年	2,723,178.09	
2至3年		
3至4年		
4至5年		
5年以上		
合计	54,216,919.85	439,849,039.64

(2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	54,150,752.85	439,609,039.64
其他	66,167.00	240,000.00
合计	54,216,919.85	439,849,039.64

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额				
2025年1月1日余额在本期				
--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	272,317.81			272,317.81

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)	
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	272,317.81			272,317.81

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
无

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：
适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：
适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合		272,317.81				272,317.81
合计		272,317.81				272,317.81

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：
适用 不适用

其他说明：
无

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：
适用 不适用

其他应收款核销说明：
适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
北京华远新航酒店管理有限公司	48,264,859.04	89.02	往来款	1年以内	
长沙航开房地产开发有限公司	2,723,178.09	5.02	往来款	1-2年	272,317.81
华远金科(北京)经营管理有限公司	1,386,892.62	2.56	押金	1年以内	
长沙橘韵投资有限公司	1,300,000.00	2.40	往来款	1年以内	
北京市华远置业有限公司	300,000.00	0.55	股权管理费	1年以内	
合计	53,974,929.75	99.55	/	/	272,317.81

(7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	118,770,932.65		118,770,932.65	118,770,932.65		118,770,932.65
对联营、合营企业投资						
合计	118,770,932.65		118,770,932.65	118,770,932.65		118,770,932.65

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被投资单位	期初余额(账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京华远新航酒店管理有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
北京华远好天地智慧物业服务 有限公司	18,770,932.65						18,770,932.65	
合计	118,770,932.65						118,770,932.65	

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

无

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,674,063.64		2,622,107.35	
合计	1,674,063.64		2,622,107.35	

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

其他说明：

无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保本型结构性存款利息收益	2,150,875.00	
合计	2,150,875.00	

其他说明：

无

6、其他

□适用 √不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
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	273,115.66	七、67
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	2,150,875.00	七、68
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,444,116.18	七、61
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	786,280.98	七、74、75
其他符合非经常性损益定义的损益项目	8,183,422.84	七、61
减：所得税影响额	178,665.05	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	12,659,145.61	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-17.18	-0.045	-0.045
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-19.23	-0.051	-0.051

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：祝林
董事会批准报送日期：2026年4月20日

修订信息

适用 不适用