

深圳市世纪海翔投资集团有限公司

2025 年年度报告

2026 年 04 月 24 日



重要提示:

深圳市世纪海翔投资集团有限公司（简称“本公司”、“发行人”）承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内容程序。

目 录

第一章 企业及中介机构主要情况	3
第二章 债务融资工具存续情况	7
第三章 报告期内重要事项	12
第四章 财务报告	14
第五章 备查文件	15

第一章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

1、基本信息

发行人中文名称:	深圳市世纪海翔投资集团有限公司
简称:	世纪海翔
外文名称:	无
缩写:	无

2、公司信息

法定代表人:	顾京
注册资本:	28500 万人民币
实缴资本:	28500 万人民币
注册地址:	深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 1036 号鼎丰大厦 15 楼 1512 室
办公地址:	深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 1036 号鼎丰大厦 15 楼 1512 室
邮政编码:	518001
公司网址:	http://www.sail-group.com.cn
电子信箱:	IR@sail-group.com.cn

3、债务融资工具信息披露事务负责人信息

联系人姓名:	顾京
职务:	法定代表人
联系地址:	深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 1036 号鼎丰大厦 15 楼 1512 室
电话:	0755-26681339
传真:	0755-25564308
电子邮箱:	IR@sail-group.com.cn

4、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员的变更情况

报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

5、控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人的控股股东、实际控制人在资产、人员与机构设置、财务管理、业务经营等方面与控股股东、实际控制人保持相互独立。

6、控股股东对企业非经营性资金占用情况

发行人的控股股东不涉及对企业非经营性资金占用情况。

7、报告期内是否有违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况

报告期内发行人不涉及违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

8、报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化以及对经营情况及偿债能力的影响

报告期内发行人不涉及业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生重大变化的情况。

9、报告期末除债券外的其他有息债务的逾期情况

报告期末，除债券外的其他有息债务未发生逾期。

10、发行人是否属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披

露管理办法》(生态环境部令第 24 号) 中规定应当履行环境信息披露义务的主体:

经查询, 发行人不属于生态环境部发布的《企业环境信息依法披露管理办法》(生态环境部令第 24 号) 中规定应当履行环境信息披露义务的主体。

二、相关中介机构情况

1、会计师事务所信息

会计师事务所名称:	深圳恒瑞会计师事务所(普通合伙)
办公地址:	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 A塔 1006
签字会计师姓名:	谭荣、张鹏

2、主承销商信息

对应债券简称:	18 海翔投资 ABN001 优先/次级 A/次级 B
主承销商名称:	光大证券股份有限公司
办公地址:	北京市西城区复兴门外大街 6 号光大大厦 15 层
联系人:	罗玉立
联系电话:	010-58377874
主承销商名称:	渤海银行股份有限公司
办公地址:	深圳市南山区海德三道 1288 号航天科技广场 B 座 23 层
联系人:	黄韶燕
联系电话:	0755-36991220

3、存续期管理机构信息

对应债券简称:	18 海翔投资 ABN001 优先/次级 A/次级 B
存续期管理机构名称:	渤海银行股份有限公司

办公地址:	深圳市南山区海德三道 1288 号航天科技广场 B 座 23 层
联系人:	黄韶燕
联系电话:	0755-36991220

4、受托管理人信息

对应债券简称:	18 海翔投资 ABN001 优先/次级 A/次级 B
受托管理人名称:	中建投信托股份有限公司
办公地址:	深圳市罗湖区深南大道兆鑫汇金广场 A 栋 21 楼
联系人:	吕四妹
联系电话:	0755-82379613

5、对债务融资工具进行跟踪评级的评级机构信息

对应债券简称:	18 海翔投资 ABN001 优先
评级机构名称:	联合资信评估股份有限公司
办公地址:	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层
联系人:	王心沫
联系电话:	010-85679696

6、上述中介机构发生变更的原因、履行的程序、对债务融资工具投资者权益的影响。

报告期内，上述中介机构未发生变更。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续债券明细

截止本报告批准报出日，存续债务融资工具共 3 只，明细如下：

债券名称	深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2018 年度第一期资产支持票据		
简称及代码	18 海翔投资 ABN001 优先 /081800114	18 海翔投资 ABN001 次级 A/081800115	18 海翔投资 ABN001 次级 B/081800116
发行日	2018 年 08 月 30 日	2018 年 08 月 30 日	2018 年 08 月 30 日
起息日	2018 年 08 月 31 日	2018 年 08 月 31 日	2018 年 08 月 31 日
到期日	2036 年 7 月 22 日	2036 年 7 月 22 日	2036 年 7 月 22 日
债券余额	0.55252 亿元	0.004 亿元	3.4 亿元
利率	5.7%	12%	-
付息兑付方式	每年还本付息	每年付息，到期还本 付息	每年付息，到期还本 付息
交易场所	全国银行间 债券市场	全国银行间 债券市场	全国银行间 债券市场
主承销商	光大证券股份有限公司、渤海银行股份有限公司		
存续期管理机构	渤海银行股份有限公司		
受托管理人	中建投信托股份有限公司		

二、信用评级机构对企业或债务融资工具作出的信用评级结果调整情况（如有）

联合资信评估股份有限公司于 2025 年 7 月 25 日出具《深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2018 年度第一期资产支持票据 2025 年跟踪评级报告》，维持“18 海翔投资 ABN001 优先”的信用等级为 AAA。

报告期内信用评级机构未对本公司或债务融资工具作出的信用评级结果进行调整。

三、募集资金使用情况：

截止本报告期末，存续债务融资工具及报告期内到期债项募集资金使用情况如下：

表 1 募集资金使用情况（截止 25 年 12 月 31 日）单位：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
----------	-------	------	--------	--------	-------	------------------	-------

18 海翔投资 ABN001 优先	15	用于归还世纪海翔及合并口径项下子公司存量经营性物业	商业服务业	18.5	18.5	是	0
18 海翔投资 ABN001 次级 A	0.1	业贷款、其他金融					
18 海翔投资 ABN001 次级 B	3.4	负债、物业升级改造及补充营运资金					

四、特殊条款的触发和执行情况

存续债务融资工具发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款报告期内相关条款触发和执行情况

报告期内，未触发和执行发行人或投资者选择权条款、投资人保

护条款等特殊条款

五、存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况以及变化对债务融资工具投资者权益的影响（如有）

（1）增信机制

截止报告期末，中国投融资担保股份有限公司作为差额支付承诺人/流动性担保机构/信用增进机构为优先级资产支持票据提供增信保障，该措施与募集说明书披露无变化。

（2）偿债计划

经受托管理人中建投信托股份有限公司、主承销商光大证券股份有限公司、渤海银行股份有限公司召集，深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2018 年度第一期资产支持票据 2025 年度第一次持有人大会召开，变更了原有偿债计划，表决通过了修改后的“优先级资产支持票据本金摊还计划表”。目前变更后的偿债计划执行情况良好。本次偿债计划变更已经经过债务融资工具投资者同意，不会对债务工具投资者权益造成不利影响。

（3）其他偿债保障措施

报告期内，本公司债务融资工具的其他偿债保障措施未发生变更，且均得到有效执行。

六、报告期内上述增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生变更的，发行人应当披露变更后情况，说明变更原因，变更是否已经取得有权机构批准，以及对债务融资工具投资者权益的影响。

报告期内，深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2018 年度第一期资产支持票据 2025 年度第一次持有人大会和第二次持有人大会分别召开，变更了原有偿债计划，表决通过了修改后的“优先级资产支持票据本金摊还计划表”，并已分别于 2025 年 6 月 25 日和 2025 年 12 月 16 日对持有人大会决议进行了公告。召开持有人会议之前，海翔投资及担保人已取得内部有效决议，本次偿债计划变更已经经过债务融资工具投资者同意，不会对债务工具投资者权益造成不利影响。

第三章 报告期内重要事项

1、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况。
不涉及。

2、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告的情况说明及对企业生产经营和偿债能力的影响。

不涉及。

3、合并报表范围发生重大变化的变动原因以及对企业生产经营和偿债能力的影响。

不涉及。

4、合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况说明

不涉及。

5、受限资产情况

截至 2025 年末，本公司受限制的资产总计 41.50 亿元，受限资产的产生原因如下表所示。上述受限资产总额超过净资产的 50%，主要是由于发行深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2018 年度第一期资产支持票据及银行贷款导致相关资产受限。上述受限资产主要用于公司正常经营活动所需，且已经在公司年报、《深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2018 年度第一期资产支持票据募集说明书》及相关交易文件中按期进行了披露，对本公司生产经营和偿债能力不构成重大影响，对投资者权益无影响。报告期内，公司未发生被查封、扣押、冻结的情况。

序号	受限资产类型	金额（万）
----	--------	-------

1	其他货币资金	113.51
2	投资性房地产	412,260.26
3	固定资产	2,660.72
4	合计	415,034.49

6、对外担保情况

不涉及。

7、信息披露事务管理制度变更情况

不涉及。

第四章 财务报告

深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2025 年财务报表具体见附件：

第五章 备查文件

一、备查文件：

深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2025 年度经审计的合并及母公司财务报告。

二、查询地址：

公司名称：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

办公地址：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 1036 号鼎丰大厦
15 楼

联系电话：0755-26681339

三、查询网站：

上海清算所网站：<http://www.shclearing.com>

中国货币网：<http://www.chinamoney.com.cn>

(本页为《深圳市世纪海翔投资集团有限公司 2025 年年度报告》之盖章页，本页无正文。)

深圳市世纪海翔投资集团有限公司



2026 年 04 月 24 日

审计报告

深圳市世纪海翔投资集团有限公司

深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）

中国·深圳

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	5
3	合并利润表	6
4	合并现金流量表	7
5	合并所有者权益变动表	8-9
6	母公司资产负债表	10
7	母公司利润表	11
8	母公司现金流量表	12
9	母公司所有者权益变动表	13 - 14
10	财务报表附注	15 - 90



深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）

地址：深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心 A 栋 1006

电话：0755-25101096

审计报告

深恒瑞[2026]审字 0389 号

深圳市世纪海翔投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市世纪海翔投资集团有限公司（以下简称世纪海翔）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世纪海翔，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、其他信息

世纪海翔管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括世纪海翔 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。

四、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，管理层负责评估世纪海翔的持续经营能力，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世纪海翔、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督世纪海翔的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，就可能导致对世纪海翔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世纪海翔不能持续经营。

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

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

(此页无正文)



中国 深圳

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二六年三月二十六日



合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	84,156,318.02	134,087,442.19	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	五、2	20,527,470.35	20,500,318.71	应付账款	五、16	4,803,009.46	5,047,121.76
应收款项融资		-	-	预收款项	五、17	8,034,087.97	4,660,140.64
预付款项	五、3	13,000.00	15,000.00	合同负债		-	-
其他应收款	五、4	163,536,260.25	116,484,262.95	应付职工薪酬	五、18	132,358.81	131,678.01
存货		-	-	应交税费	五、19	739,396.54	1,148,433.06
合同资产		-	-	其他应付款	五、20	392,805,431.46	343,097,245.35
持有待售资产	五、5	10,000,001.00	10,000,001.00	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债	五、21	108,131,512.97	89,676,053.48
其他流动资产	五、6	8,083,042.23	57,736,891.47	其他流动负债		-	-
流动资产合计		286,316,091.85	338,823,916.32	流动负债合计		514,645,797.21	443,760,672.30
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款	五、22	1,920,658,000.00	1,975,113,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	五、7	-	-	永续债		-	-
其他权益工具投资	五、8	115,275,433.62	115,275,433.62	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产	五、9	68,122,908.76	76,013,022.32	长期应付款		-	-
投资性房地产	五、10	4,122,602,586.20	4,224,104,511.64	预计负债		-	-
固定资产	五、11	28,144,326.36	30,472,047.06	递延收益		-	-
在建工程	五、12	3,372,300.79	2,680,854.83	递延所得税负债	五、14	711,380,905.26	718,253,107.01
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		2,632,038,905.26	2,693,366,107.01
使用权资产		-	-	负债合计		3,146,684,702.47	3,137,126,779.31
无形资产		-	-	所有者权益：			
开发支出		-	-	实收资本（或股本）	五、23	285,000,000.00	285,000,000.00
商誉		-	-	其他权益工具		-	-
长期待摊费用	五、13	43,683,214.61	-	其中：优先股		-	-
递延所得税资产	五、14	63,804,383.98	46,096,391.18	永续债		-	-
其他非流动资产	五、15	25,286,933.71	26,360,527.49	资本公积		-	-
非流动资产合计		4,470,292,088.03	4,521,002,788.14	减：库存股		-	-
				其他综合收益	五、24	177,276.08	177,276.08
				专项储备		-	-
				盈余公积	五、25	29,628,333.46	29,628,333.46
				未分配利润	五、26	1,002,472,958.58	1,089,675,583.65
				归属于母公司所有者权益合计		1,317,278,568.12	1,404,481,193.19
				少数股东权益		292,644,909.29	318,218,731.96
				所有者权益合计		1,609,923,477.41	1,722,699,925.15
资产总计		4,756,608,179.88	4,859,826,704.46	负债和所有者权益总计		4,756,608,179.88	4,859,826,704.46

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		141,877,326.04	163,648,895.38
其中：营业收入	五、27	141,877,326.04	163,648,895.38
二、营业总成本		172,897,729.74	170,843,903.81
其中：营业成本	五、27	20,464,796.51	19,335,610.22
税金及附加	五、28	14,594,089.94	10,293,214.46
销售费用		-	-
管理费用	五、29	29,972,231.80	35,454,761.06
研发费用		-	-
财务费用	五、30	107,866,611.49	105,760,318.07
其中：利息费用		107,993,458.51	105,434,158.23
利息收入		155,004.03	1,124,596.92
加：其他收益	五、31	8,317.38	14,145.39
投资收益（损失以“-”号填列）	五、32	3,068,325.50	5,214,047.92
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）	五、33	-101,501,925.44	9,245,662.98
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、34	-1,104,270.40	-62,895.30
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、35	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-732.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-130,549,956.66	7,215,220.26
加：营业外收入	五、36	263,182.72	124,442.36
减：营业外支出	五、37	2,466,883.55	1,568,446.26
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-132,753,657.49	5,771,216.36
减：所得税费用	五、38	-24,412,845.41	3,333,316.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-108,340,812.08	2,437,900.29
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-108,340,812.08	2,437,900.29
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. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-83,976,707.02	1,156,246.08
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-24,364,105.06	1,281,654.21
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于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		-	-
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
（5）其他债权投资信用减值准备		-	-
（6）现金流量套期储备		-	-
（7）外币财务报表折算差额		-	-
.....			
（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		-108,340,812.08	2,437,900.29
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-83,976,707.02	1,156,246.08
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-24,364,105.06	1,281,654.21
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

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		152,357,601.70	166,999,666.54
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		115,596,236.25	64,719,702.69
经营活动现金流入小计		267,953,837.95	231,719,369.23
购买商品、接受劳务支付的现金		13,345,424.67	18,078,051.81
支付给职工以及为职工支付的现金		8,621,140.15	9,000,436.84
支付的各项税费		25,116,025.04	22,846,704.40
支付其他与经营活动有关的现金		135,243,191.82	96,002,931.72
经营活动现金流出小计		182,325,781.68	145,928,124.77
经营活动产生的现金流量净额		85,628,056.27	85,791,244.46
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		7,919,813.56	137,178,653.43
取得投资收益收到的现金		3,068,325.50	9,557,108.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	2,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		10,988,139.06	146,737,762.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,806,960.46	10,685,538.86
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,806,960.46	10,685,538.86
投资活动产生的现金流量净额		8,181,178.60	136,052,223.37
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		-	715,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	715,000,000.00
偿还债务支付的现金		35,915,000.00	791,712,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,935,902.78	121,985,006.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		143,850,902.78	913,697,006.47
筹资活动产生的现金流量净额		-143,850,902.78	-198,697,006.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-50,041,667.91	23,146,461.36
加：期初现金及现金等价物余额		133,062,855.07	109,916,393.71
六、期末现金及现金等价物余额		83,021,187.16	133,062,855.07

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市世海投资集团有限公司

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												
	实收资产 (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	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	177,276.08	-	29,628,333.46	1,089,675,583.65	1,404,481,193.19	318,218,731.96	1,722,699,925.15
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他										-3,225,918.05	-3,225,918.05	-1,209,717.61	-4,435,635.66
二、本年初余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	177,276.08	-	29,628,333.46	1,086,449,665.60	1,401,255,275.14	317,009,014.35	1,718,264,289.49
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-83,976,707.02	-83,976,707.02	-24,364,105.06	-108,340,812.08
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-83,976,707.02	-83,976,707.02	-24,364,105.06	-108,340,812.08
(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											-		-
四、本年年末余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	177,276.08	-	29,628,333.46	1,002,472,958.58	1,317,278,568.12	292,644,909.29	1,609,923,477.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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	小计		
优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	175,857.87	-	29,628,333.46	1,100,533,693.85	1,415,337,885.18	321,553,369.77	1,736,891,254.95
加：会计政策变更													-
前期差错更正													-
同一控制下企业合并													-
其他										-12,093,990.06	-12,093,990.06	-4,535,240.03	-16,629,230.09
二、本年初余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	175,857.87	-	29,628,333.46	1,088,439,703.79	1,403,243,895.12	317,018,129.74	1,720,262,024.86
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	1,418.21	-	-	1,235,879.86	1,237,298.07	1,200,602.22	2,437,900.29
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,156,246.08	1,156,246.08	1,281,654.21	2,437,900.29
(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	-	-	-	-	-	-	1,418.21	-	-	79,633.78	81,051.99	-81,051.99	-
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							1,418.21			79,633.78	81,051.99	-81,051.99	-
四、本年年末余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	177,276.08	-	29,628,333.46	1,089,675,583.65	1,404,481,193.19	318,218,731.96	1,722,699,925.15

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日	负债和所有者权益	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		7,381,861.11	45,535,007.73	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	十一、1	2,215,896.59	3,479,405.30	应付账款		181,884.00	179,127.00
应收款项融资		-	-	预收款项		41,794.38	51,794.38
预付款项		-	-	合同负债		-	-
其他应收款	十一、2	601,901,006.08	337,123,763.62	应付职工薪酬		61,944.04	61,959.24
存货		-	-	应交税费		40,131.75	159,161.08
合同资产		-	-	其他应付款		345,124,889.49	316,899,733.69
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		4,714,636.03	4,712,388.52	一年内到期的非流动负债		11,485,000.00	5,445,000.00
其他流动资产		2,099,656.75	2,066,028.37	其他流动负债		-	-
流动资产合计		618,313,056.56	392,916,593.54	流动负债合计		356,935,643.66	322,796,775.39
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款		193,100,000.00	204,585,000.00
其他债权投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	十一、3	119,500,000.00	119,500,000.00	永续债		-	-
其他权益工具投资		59,117,312.50	59,117,312.50	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产		15,160,595.75	16,063,368.21	长期应付款		-	-
投资性房地产		376,734,184.00	394,566,292.00	预计负债		-	-
固定资产		283,930.61	286,716.95	递延收益		-	-
在建工程		-	-	递延所得税负债		78,662,317.37	81,885,112.43
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		271,762,317.37	286,470,112.43
使用权资产		-	-	负债合计		628,697,961.03	609,266,887.82
无形资产		-	-	所有者权益：			
开发支出		-	-	实收资本（或股本）		285,000,000.00	285,000,000.00
商誉		-	-	其他权益工具		-	-
长期待摊费用		-	-	其中：优先股		-	-
递延所得税资产		5,173,315.27	1,796,577.33	永续债		-	-
其他非流动资产		13,600,000.00	224,400,000.00	资本公积		-	-
非流动资产合计		589,569,338.13	815,730,266.99	减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		29,575,625.30	29,575,625.30
				未分配利润		264,608,808.36	284,804,347.41
				所有者权益合计		579,184,433.66	599,379,972.71
资产总计		1,207,882,394.69	1,208,646,860.53	负债和所有者权益总计		1,207,882,394.69	1,208,646,860.53

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十一、4	13,041,153.03	18,510,810.36
减：营业成本		580,447.83	1,344,838.78
税金及附加		1,397,515.74	1,398,942.18
销售费用		-	-
管理费用		19,530,121.59	19,564,234.29
研发费用		-	-
财务费用		11,813,230.90	12,187,755.49
其中：利息费用		11,874,272.31	12,528,188.79
利息收入		67,603.23	348,311.16
加：其他收益		3,999.44	6,635.10
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、5	11,313,275.69	17,441,471.85
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）		-17,832,108.00	-4,924,193.60
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-76.15	-76.92
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）		-26,795,072.05	-3,461,123.95
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-26,795,072.05	-3,461,123.95
减：所得税费用		-6,599,533.00	-176,236.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,195,539.05	-3,284,887.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,195,539.05	-3,284,887.16
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		-20,195,539.05	-3,284,887.16
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

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		14,887,799.74	17,698,698.21
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		56,371,842.64	65,294,871.88
经营活动现金流入小计		71,259,642.38	82,993,570.09
购买商品、接受劳务支付的现金		577,690.83	1,340,170.78
支付给职工以及为职工支付的现金		3,130,491.50	3,386,003.87
支付的各项税费		2,150,831.15	2,257,139.02
支付其他与经营活动有关的现金		309,322,880.91	211,915,044.23
经营活动现金流出小计		315,181,894.39	218,898,357.90
经营活动产生的现金流量净额		-243,922,252.01	-135,904,787.81
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		211,702,772.46	127,198,069.81
取得投资收益收到的现金		11,311,028.18	23,915,259.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		223,013,800.64	151,113,329.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		-	-
投资活动产生的现金流量净额		223,013,800.64	151,113,329.27
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		-	195,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	195,000,000.00
偿还债务支付的现金		5,445,000.00	184,840,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,910,238.99	12,493,115.52
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		17,355,238.99	197,333,115.52
筹资活动产生的现金流量净额		-17,355,238.99	-2,333,115.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额	五、33	-38,263,690.36	12,875,425.94
加：期初现金及现金等价物余额	五、33	44,510,420.61	31,634,994.67
六、期末现金及现金等价物余额	五、33	6,246,730.25	44,510,420.61

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

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	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	29,575,625.30	284,804,347.41	599,379,972.71
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	29,575,625.30	284,804,347.41	599,379,972.71
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-20,195,539.05	-20,195,539.05
(一) 综合收益总额										-20,195,539.05	-20,195,539.05
(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											-
四、本年年末余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	29,575,625.30	264,608,808.36	579,184,433.66

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2025年度

编制单位：深圳市世纪海翔投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

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	285,000,000.00								29,575,625.30	288,089,234.57	602,664,859.87
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年年初余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	29,575,625.30	288,089,234.57	602,664,859.87
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-3,284,887.16	-3,284,887.16
(一) 综合收益总额										-3,284,887.16	-3,284,887.16
(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											-
四、本年年末余额	285,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	29,575,625.30	284,804,347.41	599,379,972.71

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



深圳市世纪海翔投资集团有限公司

财务报表附注

2025 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

深圳市世纪海翔投资集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），原名深圳市世纪海翔投资有限责任公司，于 2001 年 8 月 31 日经深圳市市场监督管理局批准正式成立，取得了注册号为 440301102820995 号的企业法人营业执照。

经过多次变更后，截至 2025 年 12 月 31 日公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
何晓虹	114,000,000.00	40.00
郑红梅	56,225,000.00	19.73
李梅	49,225,000.00	17.27
张嵘	22,800,000.00	8.00
董秀琴	14,250,000.00	5.00
郑薇	14,250,000.00	5.00
张章	14,250,000.00	5.00
合计	285,000,000.00	100.00

企业统一社会信用代码：9144030073205301XP。

法定代表人：顾京。

公司住所：深圳市罗湖区桂园街道宝安南路 1036 号鼎丰大厦 15 楼 1512 室。

公司经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；物业租赁；投资管理（不含证券、期货、保险及其它金融业务）；信息咨询（不含人力中介服务、证券及限制项目）。

2. 合并财务报表范围及变化

(1) 本报告期末纳入合并范围的子公司

序 号	子公司全称	子公司简称	持股比例%	
			直接	间接
1	深圳市华拓置业投资有限公司	华拓置业	72.73	/
2	深圳豫盛投资发展有限公司	豫盛投资	/	100.00
3	至卓飞高线路板（深圳）有限公司	至卓飞高	/	100.00
4	深圳市和冠房地产开发有限公司	和冠房地产	/	100.00
5	深圳市世纪海翔金属贸易有限公司	海翔金属	87.50	10.41
6	深圳市世纪海翔矿业投资有限公司	海翔矿业	93.33	6.53
7	深圳市世纪海翔创新投资有限公司	海翔创新	100.00	
8	深圳市华拓资产管理有限公司	华拓资产	80.00	/

上述子公司具体情况详见本附注六“在其他主体中的权益”；

（2）本报告期内合并财务报表范围变化

本公司报告期内合并范围未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外(分)子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（6）。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（6）。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

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其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

(2) 关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。

②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。

③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处

理。

(3) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策和会计期间,反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的,应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(4) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时,调整合并资产负债表的期初数,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时,将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时,将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、

利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(5) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日

新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母

公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当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；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的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；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

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。

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

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

(2) 合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指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。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对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；对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，计入当期损益。

(3) 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币

(记账本位币以外的货币)的财务报表,再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算:

①资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算,所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额,在编制合并财务报表时,在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

处置境外经营并丧失控制权时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、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。

10. 金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的,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,且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议,以承担新金融负债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,并同时确认新金融负债。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,应当终止原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产,是指按照合同条款规定,在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。

交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商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票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。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，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

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

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择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，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债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、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于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权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值,以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款,其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试,确认预期信用损失,计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合,在组合基础上计算预期信用损失,确定组合的依据如下:

应收票据确定组合的依据如下:

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下:

应收账款组合 1 合并范围内的公司相互间的应收款项

应收账款组合 2 第三方应收款项

对于划分为组合的应收账款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下:

其他应收款组合 1 合并范围内的公司相互间的应收款项

其他应收款组合 2 第三方应收款项

对于划分为组合的其他应收款,本公司参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

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，并且即便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流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；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；

D.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；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。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：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；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；债务人很可能破产或进行其他财务重组；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；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。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或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，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和

计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其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,是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入(或利得)和该金融负债产生的费用(或损失)。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示,不得相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

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。

不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11. 公允价值计量

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。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

本公司采用在当期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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

12. 应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 200 万元以上应收账款，200 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合 1：合并报表范围内各公司之间的往来

组合 2：合并报表范围之外的往来

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：除存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项外，不对应收合并报表范围内各公司之间的往来计提坏账准备。

组合 2：账龄分析法

各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

账 龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	0%	0%
1-2 年	5%	5%
2-3 年	10%	10%
3-4 年	50%	50%
4-5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值

低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

13. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

14. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时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该成本增加了本公司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。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15. 持有待售的非流动资产或处置组

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①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；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的

净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

（3）列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

16. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一

致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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；

B.同一控制下的企业合并，合并方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；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并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。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括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；

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

C.通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D.通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的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；长期股权投资的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。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投

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；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所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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，应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等。本公司与联营企业及合营企业之间发生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。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因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公允价值计量，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。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，停止权益法核算，其相关会计处理见附注三、15。

对于未划分为持有待售类别的剩余权益性投资，在划分为持有待售的那部分权益性投资出售前继续采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表做相应调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

17. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

18. 固定资产

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年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资

产的种类、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	5.00	2.71-4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	5-8	5.00	11.88-19.00
办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司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，调整固定资产使用寿命。

19. 在建工程

- （1）在建工程以立项项目分类核算。
- （2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

20. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

21. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	法定使用权
计算机软件	5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资

产的使用寿命进行复核,如果重新复核后仍为不确定的,于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产,本公司在取得时确定其使用寿命,在使用寿命内采用直线法系统合理摊销,摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产,还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产,其残值视为零,但下列情况除外:有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息,并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

(3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段,无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时,才能确认为无形资产:

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

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

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

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产

相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

23. 长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

24. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

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

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

① 设定提存计划

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

根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,本公司参照相应的折现率(根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定),将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

② 设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的,本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中,除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外,其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息,均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部

分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

25. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26. 股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付包括以现金结算的股份支付和以权益结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

(4) 股份支付计划实施的会计处理

以现金结算的股份支付

①授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按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和相应的负债。

以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

(5) 股份支付计划修改的会计处理

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地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。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修改股份支付计划的条款和条件，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。

(6) 股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可

行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

27. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①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；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。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。

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约

部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①出租物业收入

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

②商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。

内销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移；

外销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品报关，取得提单，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

③提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同包含提供劳务和让渡资产使用权等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

28. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，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，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

④政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

29. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

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

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，

视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

30. 租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

(2) 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

① 使用权资产

使用权资产，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：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 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。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、25。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；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，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当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。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 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；
- 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；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

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

①经营租赁

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

入当期损益。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

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。

(5) 租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

B.本公司作为出租人

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更

后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（6）售后租回

本公司按照附注三、27 的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照附注三、10 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照附注三、10 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

31. 资产证券化业务

本公司将部分信托财产证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券和次级资产支持证券，本公司持有部分次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，本公司根据持有次级资产支持证券比例享有相关收益。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

（1）终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

（2）继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

（3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

①本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

以下条件全部符合时，表明转让方放弃了对所转让金融资产的控制：

A.转让方与该金融资产实现了破产隔离；

B.特定目的信托受托机构按信托合同约定，能够单独将该金融资产出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对该项出售加以限制。

②本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。转让方发起机构通过对该金融资产提供保证的方式继续涉入的，其涉入程度为该金融资产的账面价值和保证金额两者之中的较低者。保证金额是指发起机构所收到的对价中，可能被要求偿还的最高金额。转让方在转让日按上述较低金额确认继续涉入所产生的资产，同时按保证金额与保证合同的公允价值（通常为提供保证所收取的费用）之和确认有关负债。

32. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期内，本公司无重大会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售额	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
房产税	计税房产余值	1.2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%

根据《深圳市经济特区房产税实施办法》规定，以房产租金收入作为房产税的计税依据，只适用于个人、房管部门、国家机关、人民团体、军队（含武装警察）、公园、名胜古迹、宗教寺庙和国家财政部门拨付事业经费的单位出租的房产，公司房产税依照房产原值的百分之七十计算缴纳。

2. 税收优惠

根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）中规定，2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。上述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。本公司子公司海翔矿业和华拓资产适用于上述优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
库存现金	28,053.66	19,912.16
银行存款	82,992,625.77	133,042,435.34
其他货币资金	1,135,638.59	1,025,094.69
合计	84,156,318.02	134,087,442.19

其他货币资金 2025 年 12 月 31 日余额为 1,135,638.59 元，其中贷款保证金 1,135,130.86 元受限。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2.应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年以内	10,221,164.10	17,727,261.59
1-2 年	8,083,203.27	2,919,007.50
2-3 年	2,919,007.50	
5 年以上	673,007.52	673,007.52
小计	21,896,382.39	21,319,276.61
减：坏账准备	1,368,912.04	818,957.90
合计	20,527,470.35	20,500,318.71

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2025 年 12 月 31 日

类 别	2025 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	21,896,382.39	100.00	1,368,912.04	100.00	20,527,470.35
1.组合 1		-		-	
2.组合 2	21,896,382.39	100.00	1,368,912.04	100.00	20,527,470.35
合计	21,896,382.39	100.00	1,368,912.04	100.00	20,527,470.35

2024 年 12 月 31 日

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	21,319,276.61	100.00	818,957.90	100.00	20,500,318.71
1.组合 1		-		-	
2.组合 2	21,319,276.61	100.00	818,957.90	100.00	20,500,318.71
合计	21,319,276.61	100.00	818,957.90	100.00	20,500,318.71

(3) 本期坏账准备变动情况

类别	2024年12月31日	本期变动金额			2025年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	818,957.90	549,954.14	-	-	1,368,912.04
合计	818,957.90	549,954.14	-	-	1,368,912.04

3. 预付账款

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
预付电信费等	13,000.00	15,000.00
合计	13,000.00	15,000.00

4. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	163,536,260.25	116,484,262.95
合计	163,536,260.25	116,484,262.95

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	62,365,199.00	30,075,167.44
1至2年	15,317,901.10	777,761.17
2至3年	776,142.07	423,452.00
3至4年	423,452.00	46,691,666.64
4至5年	46,691,666.64	45,175,000.01
5年以上	80,026,778.03	34,851,778.02
小计	205,601,138.84	157,994,825.28
减：坏账准备	42,064,878.59	41,510,562.33
合计	163,536,260.25	116,484,262.95

② 按款项性质分类情况

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
借款	26,382,553.38	26,382,553.38
往来款	157,468,137.29	107,533,915.52
保证金	11,286,802.12	11,284,802.12

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
其他	10,463,646.05	12,793,554.26
小计	205,601,138.84	157,994,825.28
减：坏账准备	42,064,878.59	41,510,562.33
合计	163,536,260.25	116,484,262.95

③按坏账计提方法分类披露

A.2025年12月31日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	176,015,619.75	12,479,359.50	163,536,260.25
第二阶段	-		
第三阶段	29,585,519.09	29,585,519.09	-
合计	205,601,138.84	42,064,878.59	163,536,260.25

B.2024年12月31日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	128,409,306.19	11,925,043.24	116,484,262.95
第二阶段	-		
第三阶段	29,585,519.09	29,585,519.09	-
合计	157,994,825.28	41,510,562.33	116,484,262.95

④坏账准备的变动情况

类别	2024年12月31日	本期变动金额			2025年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	9,881,958.90	-	-	-	9,881,958.90
按组合计提坏账准备	31,628,603.43	554,316.26	-	-	32,182,919.69
合计	41,510,562.33	554,316.26	-	-	42,064,878.59

5.持有待售资产

项目	2025年12月31日 账面价值	预计处置费用	预计处置时间
上海录润置业有限公司	10,000,000.00	5,000.00	2026年
深圳市益田深沪投资有限公司	1.00	-	2026年
合计	10,000,001.00	5,000.00	

6.其他流动资产

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
履约保证金（收购和冠）	4,104,658.79	52,641,563.91

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	3,978,383.44	5,095,327.56
合计	8,083,042.23	57,736,891.47

7.长期股权投资

被投资单位	2025 年 12 月 31 日			2024 年 12 月 31 日		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	9,800,000.00	9,800,000.00	-	9,800,000.00	9,800,000.00	-
合计	9,800,000.00	9,800,000.00	-	9,800,000.00	9,800,000.00	-

(续上表)

被投资单位	2024 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2025 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日减值准备年末余额
内江世高置业有限公司	9,800,000.00	-	-	9,800,000.00	9,800,000.00

8.其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
上市权益工具投资	40,100,000.00	40,100,000.00
非上市权益工具投资	75,175,433.62	75,175,433.62
合计	115,275,433.62	115,275,433.62

(2) 非交易性权益工具的投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额
深圳华夏星光文化传播股份有限公司	-	2,660,384.38	-	1,501,432.11
深圳市迪博投资管理有限公司	-	-	2,024,940.59	-1,265,566.07
合计	-	2,660,384.38	2,024,940.59	235,866.04

9.其他非流动金融资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
债务工具投资	-	-
权益工具投资	68,122,908.76	76,013,022.32
合计	68,122,908.76	76,013,022.32

10.投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
1. 2024 年 12 月 31 日	4,224,104,511.64	4,224,104,511.64
2. 本期增加金额		
(1) 公允价值变动		
(2) 在建工程转入		
3. 本期减少金额	101,501,925.44	101,501,925.44
(1) 公允价值变动	101,501,925.44	101,501,925.44
4. 2025 年 12 月 31 日	4,122,602,586.20	4,122,602,586.20

上述投资性房地产经深圳市德勤行资产评估有限公司评估，并出具编号为深德勤行评报字（2026）第 004 号的估值报告。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值
联合广场 A34、A1205、A1502	50,549,160.00

公司拥有该房产的拍卖确认书，存在历史遗留问题导致目前无法办理产权证书，正在协调办理中。

(3) 投资性房地产抵押情况详见本附注五、21（2）长期借款分类的说明。

11.固定资产

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
固定资产	28,144,326.36	30,472,047.06
固定资产清理		
合计	28,144,326.36	30,472,047.06

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：						
1. 2024 年 12 月 31 日	38,915,891.87	3,203,724.71	6,307,325.40	8,674,264.94	904,090.24	58,005,297.16
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-	

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	办公设备	合计
(1) 购置	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4. 2025年12月31日	38,915,891.87	3,203,724.71	6,307,325.40	8,674,264.94	904,090.24	58,005,297.16
二、累计折旧						
1. 2024年12月31日	10,983,200.74	3,043,538.15	4,444,850.74	8,240,551.68	821,108.79	27,533,250.10
2.本期增加金额	1,325,442.48	-	976,432.31	-	25,845.91	2,327,720.70
(1) 计提	1,325,442.48	-	976,432.31	-	25,845.91	2,327,720.70
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4. 2025年12月31日	12,308,643.22	3,043,538.15	5,421,283.05	8,240,551.68	846,954.70	29,860,970.80
三、减值准备						
1. 2024年12月31日	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4. 2025年12月31日	-	-	-	-	-	-
四、固定资产账面价值						
1. 2025年12月31日账面价值	26,607,248.65	160,186.56	886,042.35	433,713.26	57,135.54	28,144,326.36
2. 2024年12月31日账面价值	27,932,691.13	160,186.56	1,862,474.66	433,713.26	82,981.45	30,472,047.06

② 期末本公司无未办妥产权证书的固定资产情况；

② 担保抵押情况详见本附注五、21（2）长期借款分类的说明。

12. 在建工程

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
道路工程	3,372,300.79	2,680,854.83
合计	3,372,300.79	2,680,854.83

13. 长期待摊费用

项 目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	剩余摊销年限
项目管理费	-	48,536,905.12	4,853,690.51	43,683,214.61	9年
合计	-	48,536,905.12	4,853,690.51	43,683,214.61	

14. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产

项 目	2025年12月31日		2024年12月31日	
	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	9,800,000.00	2,450,000.00	9,800,000.00	2,450,000.00

项 目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	23,057,222.92	5,764,305.74	21,952,952.52	5,488,238.13
可抵扣亏损	222,360,312.98	55,590,078.24	152,632,612.21	38,158,153.05
合计	255,217,535.90	63,804,383.98	184,385,564.73	46,096,391.18

(2) 递延所得税负债

项 目	2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,262,525,851.66	565,631,462.86	2,347,260,785.81	586,815,196.40
投资性房地产折旧差额	582,751,568.80	145,687,892.20	525,491,277.59	131,372,819.39
固定资产一次性抵扣差异	9,832.66	2,458.17	23,996.75	5,999.19
其他权益工具投资公允价值变动	236,368.14	59,092.03	236,368.14	59,092.03
合计	2,845,523,621.26	711,380,905.26	2,873,012,428.29	718,253,107.01

15.其他非流动资产

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
信托保证基金	11,426,580.00	11,456,280.00
预付投资款	10,000,000.00	10,000,000.00
待抵扣进项税	3,860,353.71	4,904,247.49
合计	25,286,933.71	26,360,527.49

16.应付账款

按性质列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
工程款	4,802,103.46	5,046,215.76
其他	906.00	906.00
合计	4,803,009.46	5,047,121.76

17.预收款项

预收款项列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
预收货款	-	-
预收租金	8,034,087.97	4,660,140.64
合计	8,034,087.97	4,660,140.64

18.应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
一、短期薪酬	131,678.01	7,808,616.45	7,807,935.65	132,358.81
二、离职后福利-设定提存计划	-	818,823.84	818,823.84	-
三、辞退福利	-			
合计	131,678.01	8,627,440.29	8,626,759.49	132,358.81

(2) 短期薪酬列示

项 目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	-	6,678,962.00	6,678,962.00	-
二、职工福利费	-	193,774.92	193,774.92	-
三、社会保险费	-	290,526.69	290,526.69	-
其中：医疗保险费	-	242,839.20	242,839.20	-
工伤保险费	-	23,403.42	23,403.42	-
生育保险费	-	24,284.07	24,284.07	-
四、住房公积金	-	506,973.60	506,973.60	-
五、工会经费和职工教育经费	131,678.01	138,379.24	137,698.44	132,358.81
合计	131,678.01	7,808,616.45	7,807,935.65	132,358.81

(3) 设定提存计划列示

项 目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
1.基本养老保险	-	781,812.36	781,812.36	-
2.失业保险费	-	37,011.48	37,011.48	-
合计	-	818,823.84	818,823.84	-

19.应交税费

项 目	2025年12月31日	2024年12月31日
企业所得税	167,349.14	146,897.67
增值税	454,935.50	804,243.83
个人所得税	57,613.07	52,095.01
城市维护建设税	31,845.48	56,297.06
教育费附加	13,648.06	24,127.31
地方教育费附加	9,098.70	16,084.88
印花税	4,906.59	48,687.30
合计	739,396.54	1,148,433.06

20.其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
应付利息	1,472,719.23	1,653,039.52
应付股利	-	-
其他应付款	391,332,712.23	341,444,205.83
合计	392,805,431.46	343,097,245.35

(2) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
借款	287,020,310.48	287,770,310.48
租赁押金	30,784,112.60	28,002,706.65
往来款	60,576,887.62	13,281,089.33
代收代付款	7,559,020.53	7,559,020.53
保证金	2,341,976.00	2,499,310.56
利息	1,472,719.23	1,653,039.52
其他	3,050,405.00	2,331,768.28
合计	392,805,431.46	343,097,245.35

21.一年内到期的非流动负债

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款及利息	81,185,000.00	62,645,000.00
应付利息	26,946,512.97	27,031,053.48
合计	108,131,512.97	89,676,053.48

22.长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年利率区间
抵押借款	1,032,100,000.00	1,083,585,000.00	浮动利率
信托借款	888,558,000.00	891,528,000.00	6.20%
合计	1,920,658,000.00	1,975,113,000.00	

(2) 长期借款分类的说明:

①本公司本部世纪海翔于 2015 年 4 月 8 日与中信银行股份有限公司深圳分行签订编号为 2015 深银口岸贷字第 0013 号的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币

3,500.00 万元，借款期限自 2015 年 4 月 8 日至 2030 年 4 月 8 日止，借款用于偿还关联公司、股东借款。该笔借款以本公司的应收账款为质押物进行质押，并签订了编号为 2015 深银口岸应质字第 0001 号和 2015 深银口岸应质字第 0002 号的《应收账款质押合同》；以本公司持有的联合广场 B 座裙楼 B301（房产证号 3000444309，面积 515.98 平方米，评估值为玖佰玖拾伍万壹仟贰佰伍拾叁元整）为抵押物进行抵押，并签订编号为 2015 深银口岸抵字第 0001 号的《抵押合同》；以何晓虹持有的联合广场 B 座裙楼 B102（房产证号 3000570359）和联合广场 B 座裙楼 B103（房产证号 3000570425）为抵押物进行抵押，并签订编号为 2015 深银口岸抵字第 0002 号的《抵押合同》；顾京、何晓虹为该笔借款提供保证，并签订编号为 2015 深银口岸保字第 0003 号和 2015 深银口岸保字第 0004 号的《保证合同》；以本公司的银行账号 7442010185100002431 的保证金账户为质押物进行质押，并签订了编号为 2015 深银口岸保证金质字第 0009 号的《保证金账户质押合同》，截至 2025 年 12 月 31 日，该保证金账户余额为 113.51 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，尚未归还的该笔长期借款的金额为 1,497.50 万元，其中一年内到期借款金额为 172.50 万元。

②本公司本部于 2024 年 5 月 15 日与浙商银行股份有限公司深圳市分行签订编号为（20927000）浙商银物借字（2024）第 00049 号《物业通借款合同》，借款金额为 19,500.00 万元人民币，借款期间为 2024 年 5 月 16 日起至 2037 年 5 月 16 日，借款用于归还中国建设银行股份有限公司深圳市分行存量合同项下的借款以及支付物业的装修改造等经营性资金需求。本借款合同下的单笔贷款利率为年利率，利率为浮动利率，即 LPR 利率加 205 基点。该笔借款以本公司及子公司华拓置业的 34 套房产做为抵押物，并签订（20927000）浙商银权质字（2024）第 00087 号《权利质押合同》和（584600）浙商银抵字（2024）第 80001 号《抵押合同》，同时顾京、何晓虹为该笔借款提供保证，并签订了编号为（584600）浙商银保字（2024）第 80001 号《保证合同》。截至 2025 年 12 月 31 日，尚未归还的该笔长期借款的金额为 18,961.00 万元，其中一年内到期借款金额 976 万元。

③本公司之子公司华拓置业于 2018 年 7 月 17 日与西部信托有限公司签订了编号为 2018-372-0101 的《西部信托·世纪海翔单一资金信托贷款合同》，贷款期限自 2018 年 7 月 17 日至 2036 年 7 月 10 日止，合同约定借款金额为 7,400.00 万元，借款利率 2018 年 7 月 17 日至 2018 年 8 月 30 日止为 4.00%，2018 年 8 月 31 日至 2036 年 7 月 10 日

止为 6.30%；借款用途为归还存量经营性物业贷款、其他金融负债或物业升级改造；自然人顾京、何晓虹夫妇、海翔集团为该笔借款提供了保证，并分别签订了编号为“2018-372-0002”、“2018-372-0003”的保证合同；华拓置业以提供涉及联合广场物业的租金设定质押，并签订了编号为 2018-372-0103 的应收账款质押合同，同时海翔集团以其合法拥有的深圳市华拓置业投资有限公司的 72.73%的股权提供质押担保，并签订了编号为 2018-372-0104 的股权质押合同；华拓置业以其合法持有位于广东省深圳市福田区滨河路与彩田路交汇处的联合广场物业及其占用范围内的土地使用权为抵押物进行抵押，并签订了编号为 2018-372-0102 的抵押合同。截至 2025 年 12 月 31 日，尚未归还的该笔借款的金额为 6,925.20 万元，其中一年内到期借款金额 180 万元。

④本公司之子公司至卓飞高至卓飞高于 2024 年 7 月 25 日与浙商银行股份有限公司深圳分行签发了编号为（20927000）浙商银物借字（2024）第 00196 号的《物业通借款合同》，借款期 2024 年 7 月 25 日至 2039 年 7 月 20 日，借款金额为 52,000 万元，借款用途为置换存量贷款和物业装修升级。担保方式为抵押、保证和质押。至卓飞高以其合法持有位于广东省深圳市南山区蛇口工业大道以东、荔园路以西的至卓飞高大厦及其占用范围内的土地使用权为抵押物进行抵押；自然人顾京、何晓虹夫妇、海翔集团为该笔借款提供了保证。截至 2025 年 12 月 31 日，尚未归还的该笔借款金额为 50,500 万元，其中一年内到期借款金额 2,000 万元。

⑤本公司之子公司和冠房地产于 2023 年 7 月 17 日与中国银行股份有限公司深圳罗湖支行签订编号为 2023 年圳中银罗司借字第 00084 号的《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 39,900.00 万元，借款期限自 2023 年 7 月 17 日至 2038 年 7 月 17 日止，借款用于置换深圳市华拓置业投资有限公司股东借款。该笔借款以和冠房地产持有的四海时代大厦 101 等 205 宗投资性房地产、四海云创大厦 2 栋 106 等 13 宗投资性房地产及四海云创大厦 2 栋 B 座 502 等 120 宗投资性房地产（面积 44,006.22 平方米，评估值为玖亿捌仟伍佰贰拾壹元陆角零分）为抵押物进行抵押，并签订编号为 2023 年圳中银罗抵字第 008 号的《抵押合同》。截至 2025 年 12 月 31 日，尚未归还的该笔长期借款的金额为 37,400.00 万元，其中一年内到期借款金额 2,000 万元。

⑥本公司之子公司豫盛投资于 2018 年 7 月 17 日与西部信托有限公司签订了编号为 2018-372-0201 的《西部信托·世纪海翔单一资金信托贷款合同》，贷款期限自 2018 年 7 月 17 日至 2036 年 7 月 10 日止，合同约定借款金额为 114,700.00 万元，借款利率

2018年7月17日至2018年8月30日止为4.00%，2018年8月31日至2021年7月11日止为6.30%，2021年7月12日至2036年7月10日止为6.20%；借款用途为归还存量经营性物业贷款、其他金融负债或物业升级改造；自然人顾京、何晓虹夫妇、海翔集团为该笔借款提供了保证，并分别签订了编号为“2018-372-0002”、“2018-372-0003”的保证合同；豫盛投资以提供涉及物业的租金设定质押，并签订了编号为2018-372-0203的应收账款质押合同，同时华拓置业以其合法拥有的深圳豫盛投资发展有限公司的100.00%的股权提供质押担保，并签订了编号为2018-372-0204的股权质押合同；豫盛投资以其合法持有位于广东省深圳市罗湖区滨河路的鼎丰大厦物业及其占用范围内的土地使用权为抵押物进行抵押，并签订了编号为2018-372-0202的抵押合同。截止2025年12月31日，尚未归还的该笔借款的本金为86,260.60万元。2025年12月26日，豫盛投资与渤海银行股份有限公司北京分行签订编号为渤京分经营性物业（2025）第6号经营性物业抵押贷款合同，贷款本金人民币捌亿伍仟万元整，用于置换在西部信托有限公司的贷款本金以及持有物业开发建设以及运营期的维修、改造和装修等经营性支出，贷款期限自2025年12月29日至2040年12月28日，以持有的鼎丰大厦物业进行抵押、物业租金设定质押、自然人顾京、何晓虹和海翔集团为该笔借款提供了保证，截至2025年12月31日暂未提取贷款。

23.实收资本

投资者名称	2025年12月31日		2024年12月31日	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
何晓虹	40.00	114,000,000.00	40.00	114,000,000.00
郑红梅	19.73	56,225,000.00	19.73	56,225,000.00
李梅	17.27	49,225,000.00	17.27	49,225,000.00
张嵘	8.00	22,800,000.00	8.00	22,800,000.00
董秀琴	5.00	14,250,000.00	5.00	14,250,000.00
郑薇	5.00	14,250,000.00	5.00	14,250,000.00
张章	5.00	14,250,000.00	5.00	14,250,000.00
合计	100.00	285,000,000.00	100.00	285,000,000.00

24.其他综合收益

项 目	2024年12月31日	本期发生金额						2025年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	收购少数股东权益转回	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	177,276.08	-	-			-	-	177,276.08
其中：其他权益工具投资公允价值变动	177,276.08	-	-			-	-	177,276.08
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-			-	-	-
其他综合收益合计	177,276.08	-	-			-	-	177,276.08

25.盈余公积

项 目	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日
法定盈余公积	29,628,333.46			29,628,333.46
合计	29,628,333.46			29,628,333.46

26.未分配利润

项 目	2025年度	2024年度
调整前上期末未分配利润	1,089,675,583.65	1,100,533,693.85
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,225,918.05	-12,093,990.06
调整后期初未分配利润	1,086,449,665.60	1,088,439,703.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-83,976,707.02	1,156,246.08
减：提取法定盈余公积	-	-
出售其他权益工具投资	-	-
其他	-	-79,633.78
期末未分配利润	1,002,472,958.58	1,089,675,583.65

27.营业收入及营业成本**(1) 营业收入与成本**

项 目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	139,633,545.23	20,464,796.51	163,265,720.63	19,335,610.22
其他业务	2,243,780.81		383,174.75	
合计	141,877,326.04	20,464,796.51	163,648,895.38	19,335,610.22

(2) 主营业务（分产品）

项 目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
租赁业务	139,633,545.23	20,464,796.51	163,265,720.63	19,335,610.22
合计	139,633,545.23	20,464,796.51	163,265,720.63	19,335,610.22

28.税金及附加

项 目	2025 年度	2024 年度
房产税	13,515,563.78	9,095,655.49
城市维护建设税	429,385.23	494,320.64
教育费附加	184,022.23	211,851.57
地方教育费附加	122,681.50	141,234.38
印花税	113,030.65	120,745.83
土地使用税	220,286.55	220,286.55
车船使用税	9,120.00	9,120.00
合计	14,594,089.94	10,293,214.46

29.管理费用

项 目	2025 年度	2024 年度
中介机构服务费	15,497,917.44	17,444,779.73
职工薪酬	8,627,440.29	8,974,846.27
折旧费	1,353,569.89	1,368,893.82
办公费	378,237.04	489,260.28
物业管理费	562,138.87	569,538.04
差旅费	515,343.17	404,493.31
业务招待费	1,360,555.72	2,090,457.82
车辆使用费	485,299.71	237,785.59
网络服务费	362,964.74	361,083.55
咨询服务费	741,217.76	1,734,000.00

项 目	2025 年度	2024 年度
财产保险费	87,547.17	1,779,622.65
合计	29,972,231.80	35,454,761.06

30.财务费用

项 目	2025 年度	2024 年度
利息支出	107,993,458.51	105,434,158.23
减：利息收入	155,004.03	1,124,596.92
银行手续费	28,157.01	35,662.44
其他		1,415,094.32
合计	107,866,611.49	105,760,318.07

31.其他收益

项 目	2025 年度	2024 年度	与资产相关/与收益相关
政府补助	-	3,134.08	与收益相关
个税返还手续费	8,317.38	11,011.31	与收益相关
合 计	8,317.38	14,145.39	

政府补助披露详见本附注五、40 政府补助。

32.投资收益

项 目	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	2,379,611.68	3,348,868.16
本期终止确认的其他权益工具股利收入	684,546.29	1,311,699.63
理财产品收益	4,167.53	553,480.13
合计	3,068,325.50	5,214,047.92

33.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年度	2024 年度
交易性金融资产	-	-
按公允价值计量的投资性房地产	-101,501,925.44	9,245,662.98
合计	-101,501,925.44	9,245,662.98

34.信用减值损失

项 目	2025 年度	2024 年度
其他应收款坏账损失	554,316.26	-83,055.08

项 目	2025 年度	2024 年度
应收账款坏帐损失	549,954.14	145,950.38
合计	1,104,270.40	62,895.30

35.资产处置收益

项 目	2025 年度	2024 年度
固定资产处置	-	-732.30
合计	-	-732.30

36.营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
其他	263,182.72	124,442.36	263,182.72
合 计	263,182.72	124,442.36	263,182.72

37.营业外支出

项 目	2025 年度	2024 年度	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金	2,246,883.55	1,494,675.67	2,246,883.55
解约赔偿	220,000.00		220,000.00
其他		73,770.59	
合 计	2,466,883.55	1,568,446.26	2,466,883.55

38.所得税费用

项 目	2025 年度	2024 年度
当期所得税费用	167,349.14	146,897.67
递延所得税费用	-24,580,194.55	3,186,418.40
合计	-24,412,845.41	3,333,316.07

39.现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年度	2024 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-108,340,812.08	2,437,900.29
加: 资产减值准备		
信用减值损失	1,104,270.40	62,895.30

补充资料	2025 年度	2024 年度
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,327,720.70	2,343,044.64
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	4,853,690.51	-
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）	-	732.30
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	101,501,925.44	-9,245,662.98
财务费用（收益以“-”号填列）	107,993,458.51	105,434,158.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,068,325.50	-5,214,047.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,707,992.80	11,240,159.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-6,872,201.75	3,036,953.80
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-47,064,475.22	92,070,747.69
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	55,336,433.72	-99,746,406.10
其他	-4,435,635.66	-16,629,230.09
经营活动产生的现金流量净额	85,628,056.27	85,791,244.46
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	83,021,187.16	133,062,855.07
减：现金的期初余额	133,062,855.07	109,916,393.71
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	-50,041,667.91	23,146,461.36

(2) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
一、现金	83,021,187.16	133,062,855.07
其中：库存现金	28,053.66	19,912.16
可随时用于支付的银行存款	82,992,625.77	133,042,435.34
可随时用于支付的其他货币资金	507.73	507.57
二、现金等价物		-

项 目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
三、期末现金及现金等价物余额	83,021,187.16	133,062,855.07

40.所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2025 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	1,135,130.86	贷款保证金
投资性房地产	4,122,602,586.20	抵押借款
固定资产	26,607,248.65	抵押借款
合计	4,150,344,965.71	

41.政府补助

(1) 与收益相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
个税代缴手续费返还	8,317.38	-	8,317.38	其他收益
合计	8,317.38	-	8,317.38	

六、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

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
华拓置业	深圳市	房产出租	72.73	/	设立
豫盛投资	深圳市	房产出租	/	100.00	企业合并
至卓飞高	深圳市	房产出租	/	100.00	企业合并
和冠房地产	深圳市	房地产开发	/	100.00	企业合并
海翔金属	深圳市	商品批发	87.50	12.50	设立
海翔矿业	深圳市	服务业	93.33	6.67	设立
海翔创新	深圳市	服务业	100.00		设立
华拓资产	深圳市	服务业	80.00	/	设立

2. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
内江世高置业有限公司	内江市	内江市	房地产开发	/	23.90	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市海润金盛物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	/	40.00	权益法

七、关联方及关联交易

1. 本公司的实际控制人

何晓虹直接持有公司 40.00%的股份，顾京与何晓虹为夫妻关系，顾京为公司法定代表人及总经理，公司实际控制人系顾京、何晓虹夫妻。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注六、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注六、在其他主体中的权益

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
郑红梅	持有本公司 19.73%的股份
李梅	持有本公司 17.27%的股份、公司高管
张嵘	持有本公司 8.00%的股份
董秀琴	持有本公司 5.00%的股份
郑薇	持有本公司 5.00%的股份
张章	持有本公司 5.00%的股份
华鸣	监事、华拓置业执行董事、至卓飞高董事长
王世磊	豫盛投资董事长、至卓飞高总经理
崔振华	和冠房地产开发监事
上海世纪元基金金属有限公司	本公司股东李梅持股 60.00%的公司
上海长嵘润翔投资有限公司	本公司股东张嵘持股 70.00%的公司
北京君道科技发展有限公司	本公司股东张嵘持股 62.50%的公司
深圳市世纪华拓投资有限公司	本公司高管华鸣持股 80.00%、崔振华持股 10%、王世磊持股 10%的公司

5. 关联交易情况

(1) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
顾京、何晓虹	1,147,000,000.00	2018/7/17	2036/7/10	否
顾京、何晓虹	74,000,000.00	2018/7/17	2036/7/10	否
顾京、何晓虹	35,000,000.00	2015/4/8	2030/4/8	否
顾京、何晓虹	195,000,000.00	2024/05/16	2037/05/16	否
顾京、何晓虹	520,000,000.00	2024/7/25	2039/7/20	否

(2) 关联方资金拆借

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
拆入				
上海长嵘润翔投资有限公司	74,070,000.00	9,000,000.00	5,250,000.00	77,820,000.00
上海世纪元基金金属有限公司	43,790,310.48			43,790,310.48
北京君道科技发展有限公司	7,010,000.00			7,010,000.00
顾京	70,400,000.00			70,400,000.00
何晓虹	92,500,000.00		4,500,000.00	88,000,000.00
合计	287,770,310.48	9,000,000.00	9,750,000.00	287,020,310.48

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2025年12月31日		2024年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	内江世高置业有限公司	9,881,958.90	9,881,958.90	9,881,958.90	9,881,958.90
其他应收款	深圳市海润金盛物业有限公司	4,088.68	4,088.68	4,088.68	4,088.68

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	上海长嵘润翔投资有限公司	77,820,000.00	74,070,000.00
其他应付款	深圳市世纪华拓投资有限公司	3,142,000.00	-
其他应付款	上海世纪元基金金属有限公司	43,790,310.48	43,790,310.48

项目名称	关联方	2025年12月31日	2024年12月31日
其他应付款	北京君道科技发展有限公司	7,010,000.00	7,010,000.00
其他应付款	何晓虹	88,000,000.00	92,500,000.00
其他应付款	顾京	70,400,000.00	70,400,000.00

八、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至2026年3月26日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

截至2025年12月31日，本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	2,215,896.59	3,479,405.30
小计	2,215,896.59	3,479,405.30
减：坏账准备		
合计	2,215,896.59	3,479,405.30

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2025年12月31日

类别	2025年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,215,896.59	100.00	-	-	2,215,896.59
合计	2,215,896.59	100.00	-	-	2,215,896.59

2024年12月31日

类别	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	3,479,405.30	100.00	-	-	3,479,405.30
合计	3,479,405.30	100.00	-	-	3,479,405.30

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	601,901,006.08	337,123,763.62
合计	601,901,006.08	337,123,763.62

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025年12月31日	2024年12月31日
1年以内	299,320,212.22	208,763,833.51
1至2年	193,922,559.00	59,710,018.17
2至3年	48,858,399.07	68,650,000.00
3至4年	59,800,000.00	
5年以上	2,411,294.00	2,411,294.00
小计	604,312,464.29	339,535,145.68
减：坏账准备	2,411,458.21	2,411,382.06
合计	601,901,006.08	337,123,763.62

②按款项性质分类情况

款项性质	2025年12月31日	2024年12月31日
往来款	598,394,764.22	331,287,687.40
其他	5,917,700.07	8,247,458.28
小计	604,312,464.29	339,535,145.68
减：坏账准备	2,411,458.21	2,411,382.06
合计	601,901,006.08	337,123,763.62

③按坏账计提方法分类披露

A.2025年12月31日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	604,312,464.29	2,411,458.21	601,901,006.08
第二阶段			
第三阶段			
合计	604,312,464.29	2,411,458.21	601,901,006.08

B. 2024年12月31日，坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	339,535,145.68	2,411,382.06	337,123,763.62
第二阶段			
第三阶段			
合计	339,535,145.68	2,411,382.06	337,123,763.62

④坏账准备的变动情况

类别	2024年12月31日	本期变动金额			2025年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	2,411,382.06	76.15	-	-	2,411,458.21
合计	2,411,382.06	76.15	-	-	2,411,458.21

3. 长期股权投资

项目	2025年12月31日			2024年12月31日		
	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	119,500,000.00	-	119,500,000.00	119,500,000.00	-	119,500,000.00
合计	119,500,000.00	-	119,500,000.00	119,500,000.00	-	119,500,000.00

(1) 对子公司投资

被投资单位	2024年12月31日	本期增加	本期减少	2025年12月31日	2025年度计提减值准备	2025年12月31日减值准备余额
深圳市世纪海翔创新投资有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
深圳市世纪海翔矿业投资有限公司	28,000,000.00	-	-	28,000,000.00	-	-
深圳市世纪海翔金属贸易有限公司	17,500,000.00	-	-	17,500,000.00	-	-
深圳市华拓置业投资有限公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	-
深圳市华拓资产管理有限公司	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
合计	119,500,000.00	-	-	119,500,000.00	-	-

4. 营业收入和营业成本

项 目	2025 年度		2024 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,682,474.94	580,447.83	18,128,090.33	1,344,838.78
其他业务	358,678.09		382,720.03	
合计	13,041,153.03	580,447.83	18,510,810.36	1,344,838.78

5. 投资收益

项 目	2025 年度	2024 年度
本期终止确认的其他权益工具股利收入	684,546.29	1,311,699.63
ABN 资产证券化产品收益	10,628,729.40	15,197,787.79
处置长期股权投资取得股利收入	-	931,984.43
合计	11,313,275.69	17,441,471.85

公司名称：深圳市世纪海翔投资集团有限公司



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



日期：2026年3月26日



会计师事务所 执业证书



名称：深圳恒瑞会计师事务所（普通合伙）
 首席合伙人：黄泽民
 主任会计师：
 经营场所：深圳市龙华区民治街道北站社区龙华区数字创新中心（鸿荣源北站中心）A栋1006
 组织形式：普通合伙
 执业证书编号：47470114
 批准执业文号：深财会[2005]13号
 批准执业日期：2005年2月21日

说明

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

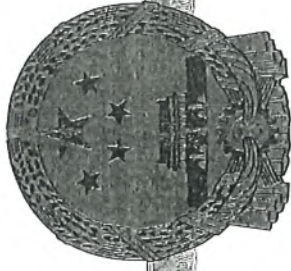


发证机关

2026年2月6日



中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码
91440300771626554T



名称 深圳恒瑞会计师事务所(普通合伙)
类型 合伙企业
执行事务合伙人 黄泽民

成立日期 2005年02月25日
主要经营场所 深圳市龙华区民治街道北站社区龙华区
数字创新中心(鸿荣源北站中心) A栋
1006

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右下方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2026年01月18日