

荣丰控股集团股份有限公司

2025 年度报告

2026-021



2026年4月17日

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人王征、主管会计工作负责人王海燕及会计机构负责人（会计主管人员）王海燕声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告内容涉及的未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。公司已在本年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅本报告第三节“管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 146,841,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	19
第五节 重要事项	32
第六节 股份变动及股东情况	41
第七节 债券相关情况	46
第八节 财务报告	47

备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

释义

释义项	指	释义内容
荣丰控股、公司、本公司	指	荣丰控股集团股份有限公司
北京荣丰	指	北京荣丰房地产开发有限公司
长春荣丰	指	长春荣丰房地产开发有限公司
荣控实业	指	荣控实业投资有限公司
国金物业	指	长春国金发展物业服务有限公司
荣丰（山东）	指	荣丰（山东）医疗器械有限公司
荣丰甄选	指	荣丰甄选（浙江）科技有限公司
荣控伟华	指	广东荣控伟华国际物流有限公司
盛世达	指	盛世达投资有限公司；公司控股股东
上海汉冶萍	指	上海汉冶萍实业有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	*ST 荣控	股票代码	000668
变更前的股票简称（如有）	荣丰控股		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣丰控股集团股份有限公司		
公司的中文简称	荣丰控股		
公司的外文名称（如有）	RONGFENGHOLDING GROUP CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONGFENGHOLDING		
公司的法定代表人	王征		
注册地址	山东省青岛市黄岛区庐山路 6 号名嘉国际 1 号楼 2202 室		
注册地址的邮政编码	266555		
公司注册地址历史变更情况	公司于 2021 年 10 月 28 日将注册地址由上海市迁至山东省青岛市		
办公地址	北京市西城区广安门外大街 305 号八区 17 号楼商业二层		
办公地址的邮政编码	100055		
公司网址	http://www.rongfengholding.cn		
电子信箱	ir_rfholding@126.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	谢高	杜诗琴
联系地址	北京市西城区广安门外大街 305 号八区 17 号楼商业二层	北京市西城区广安门外大街 305 号八区 17 号楼商业二层
电话	010-51757685	010-51757685
传真	010-51757666	010-51757666
电子信箱	rfholding_xg@126.com	dushiqin517@163.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ http://www.szse.cn ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券日报》《证券时报》及巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

四、注册变更情况

统一社会信用代码	91310000300253536H
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	（1）2009 年 1 月 23 日，S 武石油股改实施完成，主营业务由石油化工制品变更为房地产开发经营。 （2）2021 年 10 月 14 日，公司完成重大资产重组，主营业务增加医疗器械配送及技术服务。 （3）2023 年 5 月，公司完成重大资产出售，主营业务回归房地产开发经营。 （4）2025 年 4 月，公司调整战略发展方向，拟逐步由房地产行业向跨境物流行业转型。
历次控股股东的变更情况（如有）	2009 年 1 月 23 日，S 武石油股改实施完成，控股股东由中国石油化工股份有限公司变更为盛世达投资有限公司。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206
签字会计师姓名	陈刚、江娟

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	406,228,473.90	133,460,373.40	204.38%	117,206,660.22
归属于上市公司股东的净利润（元）	26,146,847.58	-367,775,213.90	107.11%	-49,634,038.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	25,024,719.70	-377,284,270.42	106.63%	-60,524,237.70
经营活动产生的现金流量净额（元）	261,866,253.95	14,509,971.74	1,704.73%	3,611,557.51
基本每股收益（元/股）	0.18	-2.50	107.20%	-0.34
稀释每股收益（元/股）	0.18	-2.50	107.20%	-0.34
加权平均净资产收益率	3.50%	-40.08%	43.58%	-4.16%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	1,268,626,339.44	1,377,642,987.08	-7.91%	1,851,477,014.77
归属于上市公司股东的净资产（元）	759,919,643.50	733,772,795.92	3.56%	1,101,548,009.82

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	406,228,473.90	133,460,373.40	房地产销售、租赁及物流等
与主营业务无关的业务收入	3,954,996.15	51,588,490.80	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	3,954,996.15	51,588,490.80	偶发、抖音直播及物业管理收入
营业收入扣除后金额（元）	402,273,477.75	81,871,882.60	房地产销售、租赁及物流等

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	80,739,298.82	36,345,941.40	67,907,068.84	221,236,164.84
归属于上市公司股东的净利润	-14,599,962.98	-10,416,776.63	-2,387,258.90	53,550,846.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-14,192,083.52	-9,746,164.46	-4,703,337.60	53,666,305.28
经营活动产生的现金流量净额	25,975,387.23	3,683,935.94	-48,360,336.11	280,567,266.89

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-110,106.11	-63,399.93	3,753,092.95	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	335,354.65	4,212,095.31	6,116,103.09	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,815,214.98		1,945,171.23	
债务重组损益	1,832,647.21	7,603,597.43	708,360.31	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,477,450.07	-2,243,236.29	-111,973.80	
减：所得税影响额	273,532.78		1,520,554.41	
合计	1,122,127.88	9,509,056.52	10,890,199.37	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为

经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内，公司主营业务为房地产开发与经营、跨境物流业务。

（一）房地产业务

报告期内，公司主要推进长春国际金融中心（写字楼）销售及北京荣丰嘉园（住宅）项目销售。公司综合考虑政府政策及市场情况，适时调整经营及销售策略，降价促销，提高投资回报，同时加大项目宣传推介力度，采取全员销售、以老带新、以价换量等多种措施，加快存量资产处置。

（二）跨境物流业务

报告期内，公司通过控股子公司荣控伟华开展跨境物流业务。公司聚焦于跨境电商平台客户的国际空运出口全程物流服务，为跨境电商平台客户提供“门到港”及“港到港”的空运物流服务。

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长春市	长春国际金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	100%	199930.38	199930.38	104177.40	31074.32	25,470.09	104177.40	31074.32	25,470.09
北京市	荣丰嘉园	北京市西城区广安门外大街 305 号八区	住宅	100%				1251.8	6,342.18		1251.8	6,342.18

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
长春国际金融中心	长春市南关区人民大街 3518 号	商业综合体	100%	126827	52685	41.54%
荣丰嘉园	北京市西城区广安门外大街 305 号八区	住宅	100%	16818.45	13796.71	82.03%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资 成本 (万元)	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	12,665.00	848.56		12,665.00		

发展战略和未来一年经营计划

详见本节“十一、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

2025 年，房地产行业仍处于深度调整阶段，行业发展重心正从“房住不炒”逐步向“推动房地产高质量发展”转型。尽管去年房地产开发投资、销售等核心指标同比仍有所回落，但市场已呈现出结构性企稳的积极迹象。中央经济工作会议明确提出“着力稳定房地产市场”，进一步释放出坚定有力的稳楼市政策导向。随着各项政策效应持续释放、市场供求关系逐步改善，房地产市场有望稳步实现筑底企稳，也为房地产企业坚守功能定位、履行社会责任、迈向高质量发展创造了新的机遇。

三、核心竞争力分析

公司有完善的治理结构，“三会”运作规范，内部管理制度较为系统完整，内部控制程序覆盖经营活动的各个环节，起到了良好的监督促进作用，为公司经营活动的有序开展提供了有力保障。

房地产业务方面，经过二十多年的发展，公司积累了丰富的技术、管理和开发经验，有较强的创新能力，体现在个性化的设计、个性化的管理、个性化的服务等方面，产品设计、规划理念超前，曾引领全国小户型风潮。

四、主营业务分析

1、概述

公司目前主营业务为房地产开发与销售、跨境物流。报告期内，公司一方面坚持立足于现有产品，加大销售去化力度，保障稳定经营；另一方面继续发展新业务，提升公司可持续经营能力。

（一）房地产业务

报告期内，公司无新增土地储备及新开发项目，目前仅持有长春国际金融中心项目，该项目位于长春市南关区人民大街与解放大路交汇处，以及地铁一、二号线交汇处，规划用地面积 3.26 万平方米，总建筑面积 29.15 万平方米，主楼

高度为 226 米，为吉林省最高建筑。项目区位与品质优势较为明显，周边配套设施成熟，资产状态良好，已引入多家大型金融机构入驻，具有一定的中心效应，是南关区的核心项目之一。该项目住宅部分已全部售罄，目前在售主要为办公产品。

结合 2025 年的数据来看，长春写字楼市场整体呈现出“总量收缩、结构分化”的特征。

从供应端看，全年办公产品供应面积 6.8 万平方米，同比大幅下降 37.44%。这表明在市场压力下，开发商普遍采取了收缩供给的策略。成交方面，成交面积为 19.31 万平方米，同比下降 25.65%。尽管成交量下滑，但成交均价却逆势上涨 8.63%，达到 7480 元/㎡，反映出市场成交可能更多集中在品质较高的核心区项目，从而拉高了整体均价。

在整体市场承压的背景下，南关区作为长春市中心城区，凭借政策推动和优质项目支撑，展现出显著的区域韧性。2025 年，南关区写字楼成交量约 6.41 万平方米，占全市总成交量的 33.20%，位居各区域之首。南关区的良好表现得益于政府推动的“楼宇经济”发展战略，政府通过“一楼一策”精准招商，重点引进金融、科技等企业区域总部和创新平台，推动了产业集聚。同时，政府鼓励企业总部迁入，提供税收优惠、土地使用优惠等政策支持，为写字楼市场营造良好的营商环境。

2025 年，公司综合考虑政府政策及市场情况，适时调整经营及销售策略，降价促销，提高投资回报，同时加大项目宣传推介力度，采取全员销售、以老带新、以价换量等多种措施，加快存量资产处置，取得较为明显的效果，租售形势较往年明显改善。

（二）跨境物流业务

2025 年全球空运货代市场呈现稳健增长态势，市场规模约在 352.2 亿美元至 818.3 亿美元之间，预计到 2030 年将增长至 1148.8 亿美元，年复合增长率在 4.5%至 6.6%之间，全球航空货运代理市场货量预计到 2033 年将增长至 7060 万吨。我国作为全球制造业中心和最大的贸易国，是国际空运货代行业最核心、最活跃的市场。据 Research and Markets 分析，我国空运货代市场规模在 2025 年预计达到 959.97 亿元人民币，是亚太地区最重要的市场之一。特别是爆发式增长的跨境电商出口，已成为支撑我国空运货量增长的最主要动力，电商平台已成为最大货主。

公司于 2024 年 7 月设立子公司广东荣控伟华国际物流有限公司开展跨境物流业务，主要聚焦于跨境电商平台客户的国际空运出口全程物流服务，为跨境电商平台客户提供“门到港”及“港到港”的空运物流服务。

经过两年培育，公司跨境物流业务已具备一定基础，对房地产业务的依赖性有所降低。公司拟于 2025 年起调整战略发展方向，逐步消化存量房产，由房地产行业向跨境物流行业转型，以提高可持续经营能力。

报告期内，公司共实现营业收入 406,228,473.90 元，同比增长 204.38%；归属于母公司的净利润 26,146,847.58 元，同比增长 107.11%；截至报告期末，资产总额 1,268,626,339.44 元，同比减少 7.91%；归属于母公司所有者权益 759,919,643.50 元，同比增加 3.56%。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	406,228,473.90	100%	133,460,373.40	100%	204.38%
分行业					
房地产销售收入	322,287,922.85	79.34%	48,476,117.20	36.32%	564.84%
出租物业收入	34,254,360.08	8.43%	33,768,797.51	25.30%	1.44%
电商直播业务收入	3,454,530.54	0.85%	12,053,494.49	9.03%	-71.34%
跨境物流业务收入	46,222,111.11	11.38%	39,004,979.27	29.23%	18.50%
其他	9,549.32	0.00%	156,984.93	0.12%	-93.92%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

 适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

 是 否

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

 适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2025 年		2024 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售收入	房地产销售	243,582,480.38	76.02%	71,896,618.82	46.94%	238.80%
出租物业收入	出租及物业	27,975,498.21	8.73%	31,388,744.05	20.49%	-10.87%
电商直播业务收入	电商直播	3,487,581.19	1.09%	10,990,970.36	7.18%	-68.27%
跨境物流业务收入	跨境物流	45,389,340.99	14.16%	38,904,054.21	25.40%	16.67%
合计		320,434,900.80	100.00%	153,180,387.40	100.00%	

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

 是 否

公司 2025 年纳入合并范围的子公司共 12 户，公司本期合并范围较上期有变化，新设 2 家。

(1) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
深圳国金数智科技有限公司	2025 年 4 月	-	-
香港荣控伟华物流有限公司	2025 年 10 月	-	-

(2) 清算主体：无。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	232,366,754.87
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	57.20%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	13.28%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	西藏三康医疗器械有限公司	62,778,311.39	15.45%
2	湖南威宇医药有限公司	53,934,171.46	13.28%
3	深圳熠禾信息技术有限公司	45,809,700.62	11.28%
4	王海军	45,685,485.68	11.25%
5	上海嘉麟信息技术有限公司	24,159,085.72	5.95%
合计	--	232,366,754.87	57.21%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	47,014,607.67
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	68.28%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	广州伟世博物流供应链有限公司	16,531,165.29	24.01%
2	上海宝冶集团有限公司	11,173,997.00	16.23%
3	上海印中实业有限公司	6,992,234.00	10.16%
4	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	6,550,812.57	9.51%
5	WORLDWIDE PARTNER LOGISTICS	5,766,398.81	8.37%



	COMPANY LIMITED		
合计	--	47,014,607.67	68.28%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	3,007,752.89	10,220,492.38	-70.57%	
管理费用	42,195,497.03	42,412,056.51	-0.51%	
财务费用	15,530,993.57	15,737,222.83	-1.31%	

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	615,994,984.37	182,384,765.70	237.74%
经营活动现金流出小计	354,128,730.42	167,874,793.96	110.95%
经营活动产生的现金流量净额	261,866,253.95	14,509,971.74	1,704.73%
投资活动现金流入小计		25,544,885.29	-100.00%
投资活动现金流出小计	16,467.34	223,008.42	-92.62%
投资活动产生的现金流量净额	-16,467.34	25,321,876.87	-100.07%
筹资活动现金流入小计	43,890,000.00	238,028,816.00	-81.56%
筹资活动现金流出小计	120,579,464.14	271,977,019.37	-55.67%
筹资活动产生的现金流量净额	-76,689,464.14	-33,948,203.37	-125.90%
现金及现金等价物净增加额	185,160,322.47	5,883,645.24	3,047.03%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	239,584,368.08	18.89%	53,796,307.32	3.90%	14.99%	
应收账款	4,163,612.89	0.33%	5,075,108.98	0.37%	-0.04%	
存货	444,340,775.79	35.03%	581,593,865.89	42.22%	-7.19%	
投资性房地产	527,765,646.11	41.60%	660,268,453.99	47.93%	-6.33%	
固定资产	941,611.17	0.07%	1,219,229.67	0.09%	-0.02%	
使用权资产	687,114.85	0.05%	1,546,624.68	0.11%	-0.06%	
短期借款	5,006,111.12	0.39%	3,006,468.00	0.22%	0.17%	
合同负债	1,613,088.57	0.13%	11,428,571.43	0.83%	-0.70%	
长期借款	94,650,000.00	7.46%	170,460,000.00	12.37%	-4.91%	
租赁负债	231,719.18	0.02%			0.02%	

境外资产占比较高

 适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

 适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末金额		
	账面余额	账面价值	受限原因
货币资金	47,570.13	47,570.13	按揭保证金
货币资金	946,778.97	946,778.97	诉讼冻结
存货—北京荣丰嘉园	20,253,813.48	20,253,813.48	借款抵押
存货—长春金融中心	13,024,708.71	12,843,193.06	诉讼查封及作为补缴土地出让金冻结
投资性房地产	100,310,659.02	67,895,242.47	诉讼查封
合计	134,583,530.31	101,986,598.11	

七、投资状况分析

1、总体情况

 适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京荣丰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	92,720,356.38	695,063,065.07	521,645,454.93	71,755,472.71	13,843,192.98	6,395,428.52
长春荣丰房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	50,000,000.00	1,109,285,930.56	79,486,224.34	283,327,650.53	49,038,698.95	27,961,689.30

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）公司战略发展方向

公司目前主营业务为房地产开发与销售、跨境物流，计划自 2025 年起三年内逐步退出房地产行业，向跨境物流行业转型。未来一方面将立足于现有产品，加大销售去化力度，保障稳定经营；另一方面将继续发展新业务，降低对传统房地产业务的依赖，提升公司可持续经营能力。

公司持有的核心资产为长春国际金融中心及北京荣丰嘉园项目存量房产，其中长春国金中心项目尚有待售面积约 10 万平方米，区位优势明显，周边配套成熟，资产状态良好，目前销售价格也极具竞争优势。随着行业政策持续宽松，公司根据市场竞争情况改变销售策略，降价促销，租售形势较往年明显改善，能为公司提供较为可靠的收入来源。

在盘活存量资源的同时，公司将坚持差异化发展战略，整合有利资源，力争在局部区域或细分领域形成竞争优势，探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式。

经过两年培育，公司跨境物流业务已形成一定业务规模与经营基础。随着跨境电商行业交易规模保持高速增长，跨境物流行业具备良好发展前景与广阔市场空间。

（二）公司提升可持续经营能力的具体措施

1. 大力发展新业务

充分发挥上市公司功能，为新产业提供品牌、资金及资源赋能，在去年基础上做大做强，进一步降低地产项目收入占比。

2. 快速去化存量房地产项目

公司将采取加速盘活存量资源、提升资产运营效率、引入战略合作等多种措施，快速去化存量房地产项目。进一步提高企业经营流动性，化解潜在经营风险。

3. 整合内部管理要素，提升经营效率

根据公司发展阶段的变化，对公司内部管理要素进行整合，持续优化管理模式及组织结构，完善不同岗位人才发展机制，持续提升经营团队成员的业务胜任能力和综合素养。通过精细化管理，提高管理水平，降低经营成本，提升盈利能力。

4. 积极寻找优质资产，继续推动业务转型

结合公司的实际情况，积极寻找具备可持续增长能力的优质资产，继续推动公司业务完全转型，提升可持续发展能力。

（三）公司面临的风险及应对措施

1. 政策风险

国家制定的政策对房地产行业有着深远的影响，目前房地产政策环境处于宽松期，但市场预期偏弱，需求不足，行业整体仍面临较大的下行压力，未来调控政策优化程度及托底力度对公司经营有较大影响，公司将继续密切关注相关政策的变化，适时调整经营策略，降低经营风险。

2. 市场风险

长春房地产市场商业及办公产品需求偏弱，库存压力仍然较大，公司开发的长春国际金融中心项目目前主要为商业及办公产品，面临较大市场竞争压力。公司将密切关注市场动态和供求关系变化，灵活调整销售策略和定价策略，同时加强市场研究、挖掘客户需求，更好地满足市场需求，降低市场风险。

3. 转型不及预期风险

公司房地产业务规模较小，竞争压力大，亟待通过转型来提升可持续发展能力，面临转型不及预期的风险。未来公司将立足实际，加强对风险的认识和防范意识，实现主营业务平稳转型。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 05 月 12 日	全景网“投资者关系互动平台”	网络平台线上交流	个人	参加公司 2025 年青岛辖区上市公司投资者网上集体接待日暨 2024 年度业绩说明会的投资者	公司经营管理情况	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）2025 年 5 月 12 日《荣丰控股集团股份有限公司投资者关系活动记录表》

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》《上市公司治理准则》以及《公司章程》的规定，结合公司实际情况，不断改进和完善公司管理制度和治理结构，进一步提高公司规范运作水平。目前公司治理实际状况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

（一）股东与股东会

公司严格按照《上市公司股东会规则》《公司章程》及公司《股东会议事规则》的要求召集、召开股东会，保障所有股东、特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。公司所有的重大事项均按照法律法规及公司制度履行审批程序，确保股东享有知情权和参与权。

（二）控股股东与上市公司

报告期内，控股股东及实际控制人均遵循《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》及公司相关制度中有关控股股东和实际控制人行为规范的规定，规范地行使权利。公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司实行独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会和其他内部机构独立运作。公司控股股东能够严格规范自身行为，对上市公司董事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序，没有直接或间接干预公司决策及生产经营活动等损害公司及其他股东的权益的行为。

（三）董事会

公司按照《公司章程》的相关内容制定《董事会议事规则》并严格执行。公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求，目前公司共有董事 7 名，其中独立董事 3 名，公司董事会下设战略决策委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，各专门委员会运作规范，发挥了相应职能，对定期报告的编制过程、董事和高级管理人员薪酬制订、考核实施过程等进行有效监督。

（四）监事会

公司按照《公司法》《公司章程》等的相关规定，对监事会进行了改革，公司已取消监事会，监事会职能由董事会审计委员会行使。

（五）信息披露

公司按照《证券法》《上市规则》和《公司章程》的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

1. 人员独立

公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

2. 机构独立

公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

3. 财务独立

公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

4. 公司拥有独立的采购和销售系统。

5. 公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
王征	男	63	董事长	现任	2008年11月17日	2026年12月20日	0	0	0	0	0	不适用
王焕新	女	58	副董事长、总裁	现任	2014年11月18日	2026年12月20日	0	0	0	0	0	不适用
殷建军	男	75	董事	现任	2016年12	2026年12	0	0	0	0	0	不适用

					月 20 日	月 20 日						
楚建忠	男	69	董事、执行总裁	现任	2017 年 12 月 15 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
刘长坤	男	68	独立董事	离任	2020 年 04 月 23 日	2026 年 03 月 03 日	0	0	0	0	0	不适用
韩梅	女	58	独立董事	现任	2023 年 12 月 21 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
朱琨	男	48	独立董事	现任	2023 年 12 月 21 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
陈晓旭	男	42	独立董事	现任	2026 年 03 月 03 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
王宣	男	49	副总裁	现任	2017 年 12 月 15 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
谢高	男	46	董事会秘书	现任	2014 年 11 月 18 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
王海燕	女	48	财务总监	现任	2023 年 12 月 21 日	2026 年 12 月 20 日	0	0	0	0	0	不适用
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘长坤	独立董事	解聘	2026 年 03 月 03 日	解聘
陈晓旭	独立董事	聘任	2026 年 03 月 03 日	工作调动

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事长王征先生，1963 年 7 月出生，1981 年以上海市高考总分第二名的成绩考入华东师大外语系，研究生学历。

曾任香港环宇公司中国部经理、丹柏瑞有限公司董事长，现任香港懋辉发展有限公司执行董事、盛世达投资有限公司执行董事、荣丰控股集团股份有限公司第十一届董事会董事长。王征先生是第十、十一届全国政协委员、社会与法制委员会委员、经济委员会委员，香港第十一、十二、十三届全国人大代表选举委员会成员，上海金融仲裁院仲裁员，中国红十字会常务理事，第一届最高人民法院特约监督员，第一、二、三届北京市政府特约规划监督员等。

副董事长、总裁王焕新女士，1968 年 11 月出生，汉族，毕业于河北建筑工程学院，高级经济师，中共党员。曾任宣化钢铁公司建筑安装工程公司工程副科长、北京港中建房地产开发有限公司工程部副经理、北京青松投资集团工程部经理、北京威宁谢工程咨询公司高级估算员、北京荣丰房地产开发有限公司预算部经理、副总经理。现任公司第十一届董事会副董事长、总裁，长春市第十三、十四届政协委员。

董事殷建军先生，1951 年 8 月出生，汉族，大专学历，中共党员。1970 年至 1976 年参军，1976 年至 1980 年任职于北京汽车股份有限公司，1980 年至 1995 年任北京市天龙股份有限公司工厂厂长、书记、分公司总经理、董事常务副总经理，1995 年至 2010 年任天津乾德自动化仪器仪表安装有限公司总经理，现任公司第十一届董事会董事。

董事、执行总裁楚建忠先生，1957 年 2 月出生，汉族，大学学历，中共党员。1976 年 12 月参军；1980 年 9 月至 1983 年 7 月，解放军南京政治学院学习；1983 年 8 月至 2014 年 10 月，于解放军某部历任指导员、助理、营房处处长、副局长等职务；现任公司第十一届董事会董事、执行总裁兼长春荣丰总经理，长春市第十五、十六届人大代表。

独立董事韩梅女士，1968 年出生，汉族，毕业于中央财经大学，本科学历，注册会计师，注册税务师，注册资产评估师。1989 年 8 月至 1996 年 11 月，任财政部中华财务会计管理有限公司审计经理；1996 年 12 月至 1999 年 12 月，任华实会计师事务所合伙人；2001 年 5 月至 2006 年 9 月，任新湖中宝股份有限公司总会计师；2008 年 10 月至 2010 年 4 月，任中天运会计师事务所合伙人；2010 年 5 月至 2023 年 3 月，任北京三联虹普新合纤技术服务股份有限公司副总兼董事会秘书、财务总监；2023 年 8 月至今，任北京京重信会计师事务所合伙人。现任北京光线传媒股份有限公司独立董事、公司第十一届董事会独立董事。

独立董事朱琨先生，1978 年 3 月出生，汉族，中共党员，研究生学历，英国雷丁大学工程管理硕士。2004 年 10 月至 2006 年 5 月，任北京首润置业有限公司产品研发部主管；2006 年 5 月至 2011 年 10 月，历任天地控股有限公司项目总经理、事业部总经理；2011 年 11 月至 2017 年 4 月，任中国建筑基础设施事业部投融资部总经理；2017 年至今，任平安众城（北京）资产管理有限公司董事长。现任公司第十一届董事会独立董事。

独立董事陈晓旭先生，1984 年 11 月出生，汉族，北京交通大学工商管理学士，2008 年 3 月至 2012 年 11 月任中国航务周刊、物流时代周刊市场总监、华北区总经理，2012 年 12 月至 2017 年 11 月任中国交通运输协会物流投融资分会常务副会长兼秘书长，2017 年 11 月至今任北京智维财富投资管理有限公司董事、合伙人。现任公司第十一届董事会独立董事。

副总裁王宣先生，1977 年 11 月出生，汉族，本科学历，高级采购师，助理工程师。曾任北京东方广场有限公司采购主管，北京中弘投资有限公司招标采购部部长，2014 年 10 月入职公司，曾任招采中心总监、造价中心总监，现任公司副总裁。

董事会秘书谢高先生，1980 年 3 月出生，中共党员，本科学历，有深圳证券交易所董事会秘书资格，基金从业资格。1997 年 12 月至 2009 年 12 月，部队现役；2010 年 4 月入职公司，2014 年至今，任公司董事会秘书。

财务总监王海燕女士，1978 年 2 月出生，汉族，本科学历，中级经济师，中共党员。2003 年至 2006 年 9 月，就职于北京昊远隆基房地产开发有限公司；2006 年 9 月入职公司，历任财务部经理、内审副总监、运营中心总监、财务中心负责人，现任公司财务总监。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王征	盛世达投资有限公司	执行董事	2014年07月14日	2035年01月20日	否
谢高	盛世达投资有限公司	监事	2014年07月14日	2035年01月20日	否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
朱琨	中科众城（北京）资产管理有限公司	董事长	2018年01月25日	2025年02月05日	是
韩梅	北京光线传媒股份有限公司	独立董事	2024年06月27日	2027年06月27日	是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

2025年1月24日，中国证券监督管理委员会青岛监管局（以下简称“青岛证监局”）向公司出具了《关于对荣丰控股集团股份有限公司及相关人员采取责令改正并出具警示函措施的决定》（〔2024〕42号），因公司存在未按规定及时披露子公司银行账户被冻结事项、内部控制存在缺陷、销售未办理产权车位会计处理不规范的问题，公司董事长王征、总经理王焕新、董事会秘书谢高和时任财务总监吴庆对上述事项负有主要责任，依据《上市公司信息披露管理办法》第五十二条的规定，青岛证监局决定对王征、王焕新、谢高、吴庆采取出具警示函的行政监管措施，同时记入证券期货市场诚信档案。

3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

在公司担任职务的董事和公司高级管理人员的薪酬，根据其在公司担任的具体职务，依据公司有关薪资管理制度和审批程序进行发放。独立董事、外部董事薪酬由公司股东会决定；公司高级管理人员薪酬由公司董事会决定。

截至2025年12月31日，在公司领取薪酬的在职董事和高级管理人员共计10人，从公司获得的报酬总额361.7万元。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王征	男	63	董事长	现任	75	否
王焕新	女	58	副董事长、总裁	现任	71.25	否
殷建军	男	75	董事	现任	8.00	否
楚建忠	男	69	董事、执行总裁	现任	45.74	否
刘长坤	男	68	独立董事	离任	12.00	否
韩梅	女	58	独立董事	现任	12.00	否
朱琨	男	48	独立董事	现任	12.00	否
王宣	男	49	副总裁	现任	37.54	否
谢高	男	46	董事会秘书	现任	42.64	否
王海燕	女	48	财务总监	现任	45.53	否
合计	--	--	--	--	361.7	--

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	公司以经审计的经营业绩为核心，结合董事及高级管理人员年度、任期考核结果，按照监管要求、《公司章程》及相关制度核定薪酬。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	公司董事、高级管理人员绩效考核按相关制度组织实施，报告期内公司尚未完成相关人员实际获得薪酬的考核。
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	报告期内，公司对董事及高级管理人员浮动薪酬实施递延支付，按规定设定比例与期限，结合考核结果兑现并接受监督。
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	报告期内，公司董事、高级管理人员薪酬支付合法合规，暂不存在止付追索情形。

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王征	5	0	5	0	0	否	3
王焕新	5	2	3	0	0	否	3
殷建军	5	2	3	0	0	否	3
楚建忠	5	2	3	0	0	否	3
刘长坤	5	2	1	0	2	是	2
韩梅	5	2	3	0	0	否	2
朱琨	5	2	3	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

独立董事刘长坤先生连续两次未参加董事会会议，亦未委托其他独立董事参会，公司目前无法与其取得联系。经 2026 年 3 月 3 日股东会审议通过，公司已解除其独立董事及相关专门委员会委员职务。

除上述情况外，公司其他董事均亲自出席了本报告期内的董事会会议。

2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

不适用

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
审计委员会	韩梅、朱琨、殷建军	6	2025 年 02 月 08 日	确定审计工作计划	确定 2024 年度审计工作计划节点。	无	无
			2025 年 03 月 19 日	汇报审计工作进展	汇报 2024 年度业绩情况、审计工作进展及 2025 年工作	无	无
			2025 年 04 月 27 日	审议 2024 年度报告及摘要、2024 年内部控制自我评价报告、2025 年一季度报告、2024 年财务决算与 2025 年财务预算方案、关于 2024 年度会计师事务所履职情况评估报告暨审计委员会履行监督职责情况报告、关于 2024 年度计提信用减值准备和资产减值准备的议案	审议通过	无	无
			2025 年 08 月 24 日	审议 2025 年半年度报告全文及摘要	审议通过	无	无

		2025 年 10 月 23 日	审议 2025 年第三季度报告	审议通过	无	无
		2025 年 12 月 22 日	审议关于续聘会计师事务所的议案	审议通过	无	无

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	3
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	57
报告期末在职工的数量合计（人）	60
当期领取薪酬员工总人数（人）	60
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	4
技术人员	5
财务人员	13
行政人员	15
其他	23
合计	60
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	2
本科	30
专科	19
高中及以下	9
合计	60

2、薪酬政策

（一）薪酬导向

公司一贯以来注重薪酬的外部市场竞争力及公司内部的相对公平性，强调薪酬的激励作用，充分体现不同业绩和能

力之间的薪酬变化，鼓励员工提升个人绩效和工作技能。在公司整体战略目标的指导下，鼓励员工为整体目标共同努力，

并以此作为绩效考核的依据。同时还考虑到公司可支付人工成本的能力。

（二）薪酬支付原则

- （1）战略导向原则：薪酬体系能将员工行为导向于公司战略目标的实现。
- （2）合法原则：薪酬体系符合国家法律政策的要求，体系运作规范化。
- （3）公平原则：公司内部不同职级、不同部门之间的薪酬相对公平合理。
- （4）激励原则：收入与贡献、风险与收益相统一，使员工的切身利益和部门业绩、公司业绩相一致。
- （5）有效竞争原则：保持薪酬水平具有适当的市场竞争力，既能有效吸引高素质的人才，又能有效控制人力成本。

（三）薪酬结构

员工薪酬结构由固定薪酬与变动薪酬组成，并实行短期激励与长期激励相结合的薪酬体系结构。

3、培训计划

公司将围绕自身的发展需要，继续以满足项目开发需求为目标，结合实际情况，采取多元化的形式开展培训活动，提高员工综合素质，推动公司整体绩效的提升。全年计划安排通用类培训不少于十二期，专业类培训不少于六期，受训率达到 95%以上，实现培养出一批高素质、多技能的复合型人才的目标，不断激发员工的积极性及主动性，提升公司团队活力。在管理层培训方面，加强管理能力培训，使管理者加深对现代企业经营管理的理解，了解企业内外部的形势，树立长远发展的观点，提高管理者的计划、执行能力。在员工培训层面，培训重点在提高专业技能及工作主动性。通过对员工的培训与开发，提高员工的工作技能、知识层次；端正员工的工作态度，改善工作绩效。从而整体上优化公司人才体系，初步系统地搭建人才梯队建设框架，为公司未来的可持续发展提供具有综合竞争力的复合型人才。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司 2025 年度利润分配预案为：拟以公司现有总股本 146,841,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），预计派发现金红利总额为 23,494,702.40 元，送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。本预案尚需公司 2025 年度股东会审议通过后方可实施。若在本次利润分配预案披露日至实施权益分派股权登记日期间，公司总股

本由于股权激励行权、可转债转股、股份回购等原因而发生变动，则按照每股分配比例不变的原则对分配总额进行调整，每股分配现金股利金额不变。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
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：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.6
分配预案的股本基数（股）	146,841,890
现金分红金额（元）（含税）	23,494,702.40
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	23,494,702.40
可分配利润（元）	410,734,037.34
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司 2025 年度利润分配预案为：拟以公司现有总股本 146,841,890 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），预计派发现金红利总额为 23,494,702.40 元，送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。	

十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》要求，结合自身实际情况，基本建立和完善了内部控制体系，内控制度已涵盖了公司经营的各个环节，达到了公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。

2025 年度，为进一步加强上市公司内部控制制度建设，完善管理体制和运行机制，公司通过董事会及股东会审议制定、修订了公司制度：《荣丰控股集团股份有限公司章程》《荣丰控股集团股份有限公司股东会议事规则》《荣丰控股集团股份有限公司董事会议事规则》《独立董事工作制度》《独立董事工作细则》《募集资金管理制度》《内幕信息知情人登记管理制度》《投融资管理制度》《投资者关系管理制度》《信息披露事务管理制度》《重大信息内部报告制度》《会计师事务所选聘制度》《内部审计制度》《年报信息披露重大差错责任追究制度》《外部信息使用人管理制度》《董事、高管人员持股及变动管理制度》《董事会审计委员会年报工作制度》《独立董事年报工作制度》《对外信息报送管理制度》《防范大股东及关联方资金占用专项制度》《董事、高级管理人员离职管理制度》，有效加强公司制度合规。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026 年 04 月 17 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%
缺陷认定标准	

类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 重大缺陷：公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准是根据缺陷潜在负面影响的性质、范围等进行判断，具有以下特征的缺陷，至少定性为重大缺陷：</p> <p>1. 发现公司管理层存在的重大程度的舞弊；2. 已经发现并报告给管理层的重大内部控制缺陷在经过合理的时间后，并未加以改正；3. 控制环境无效；4. 其他可能影响报表使用者正确判断的缺陷。(2) 重要缺陷：如果一项缺陷或者多个缺陷组合导致不能防止或发现并纠正如下行为/事项，或者该缺陷或多个缺陷组合能够直接导致如下行为/事项的发生，该缺陷或多个缺陷组合被认定为重要缺陷：1. 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2. 未建立反舞弊程序和控制措施；3. 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。(3) 一般缺陷：指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>(1) 重大缺陷：公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准是根据缺陷潜在负面影响的性质、范围等进行判断，具有以下特征的缺陷，至少定性为重大缺陷：1. 对外正式披露并对本公司定期报告披露造成重大负面影响；2. 违反法律法规较严重；3. 除政策性亏损原因外，企业连年亏损，持续经营受到挑战；4. 其他可能影响非财务报告内部控制的重大缺陷。(2) 重要缺陷：指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。(3) 一般缺陷：指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>
定量标准	<p>指标名称 造成财务报表错报金额合计</p> <p>重大缺陷定量标准 错报指标 $2 \geq 1\%$</p> <p>重要缺陷定量标准 $0.5\% \leq \text{错报指标} 2 < 1\%$</p> <p>一般缺陷定量标准 错报指标 $1 \geq 0.5\%$，且错报指标 $2 < 0.5\%$</p>	<p>缺陷认定等级 直接财产损失金额</p> <p>一般缺陷 50 万元（含 50 万元）~350 万元</p> <p>重要缺陷 350 万元（含 350 万元）~700 万元</p> <p>重大缺陷 700 万元及以上</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，荣丰控股公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 17 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

报告期内，公司在追求经济效益的同时，认真履行对股东、职工、债权人、消费者等方面应尽的责任和义务，并努力为社会公益事业作出力所能及的贡献。

在保障股东特别是中小股东利益方面，公司根据相关法律法规，不断完善、加强内部制度的建设，建立了较为完善的内控体系，形成了以股东会、董事会相互制衡的管理机制；严格规范股东会、董事会和总经理的权利、义务及职责范围；公平披露信息，维护中小投资者权益。

公司严格遵守《劳动法》《劳动合同法》规定，不断完善包括薪酬体系、激励机制、社保、医保在内的薪酬与福利机制，注意员工生产安全的劳动保护，丰富员工业余生活，为员工提供良好的培训，提升员工的职业技能，确保员工队伍的稳定。

在保护债权人、消费者等利益相关者方面，公司充分尊重债权人、供应商、消费者及其他利益相关者的合法权益，在经济活动中诚实守信，公平公正，树立了良好的企业形象。

公司在生产经营和业务发展的过程中，将继续努力做到经济效益与社会效益、自身发展与社会发展相互协调，实现公司与社会、公司与环境、公司与员工的健康和谐发展。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告期内暂未开展脱贫攻坚、乡村振兴工作。

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	上海宫保商务咨询有限公司；盛世达投资有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	盛世达承诺：“1、盛世达及其控制的企业将不在上市公司有房地产开发项目的同一地区直接和间接从事与上市公司构成竞争的住宅类房地产开发业务。2、如果上市公司在其现有业务的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业已对此已经进行生产、经营的，盛世达同意上市公司在同等商业条件下有优先收购权和经营权。3、对于上市公司在其现有业务范围的基础上进一步拓展其经营业务范围，而盛世达及其控制的企业目前尚未对此进行生产、经营的，除非上市公司同意不再从事该等新业务并书面通知盛世达，否则盛世达及其控制的企业将不从事与上市公司相竞争的该等新业务。”上海宫保承诺：“上海宫保及其控制的企业保证尽可能避免与上市公司发生关联交易，如果未来上海宫保及其控制的企业与上市公司发生难以避免的关联交易，上海宫保承诺将遵循市场公平、公开、公正的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律、法规和深圳证券交易所有关规则及时进行信息披露和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司和中小股东的合法权益。”	2008年09月03日	2008年9月3日至长期	正常履行中
	盛世达投资有限公司；王征	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、关于避免同业竞争的承诺 1. 截至本承诺函签署之日，本人/本公司目前在中国境内外任何地区没有以任何形式直接或间接控制与上市公司及其控制的其他企业构成或可能构成竞争的经营主体。2. 本次交易完成后，在作为上市公司实际控制人/控股股东期间，本人/本公司及本人/本公司控制的其他企业不会直接或间接从事任何与上市公司及其下属公司（包括威宇医疗及其子公司，下同）经营业务构成竞争或潜在竞争关系的生产与经营业务。3. 在本人/本公司作为上市公司实际控制人/控股股东期间，如本人/本公司或本人/本公司控制的其他企业获得的商业机会与上市公司及其下属公司主营业务构成同业竞争或可能构成同业竞争的，本人/本公司将立即通知上市公司，并优先将该商业机会给予上市公司，避免与上市公司及其下属公司业务构成同业竞争或潜在同业竞争，以确保上市公司及上市公司其他股东利益不受损害。4. 本人/本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本人/本公司签署即对本人/本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且在本人/本公司作为上市公司实际控制人/控股股东期间持续有效，不可撤销。本人/本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如违反上述承诺给上市公司、其投资者或本次交易的其他相关方造成损失的，由本人/本公司承担赔偿责任。 二、关于减少和规范关联交易的承诺	2020年11月09日	2020年11月9日至长期	正常履行中

		<p>1. 本人/本公司及本人/本公司控制的企业将尽可能避免和减少与上市公司及其子公司的关联交易，不会利用自身作为上市公司实际控制人/控股股东之地位谋求上市公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利；不会利用自身作为上市公司股东之地位谋求与上市公司达成交易的优先权利。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本人/本公司及本人/本公司控制的企业将与上市公司及其子公司按照公平、公允、等价、有偿等原则依法签订协议，并由上市公司按照有关法律、法规、其他规范性文件以及《荣丰控股集团股份有限公司章程》等规定，依法履行相关内部决策批准程序并及时履行信息披露义务。2. 本人/本公司保证本人/本公司及本人/本公司控制的企业不以与市场价格相比显失公允的条件与上市公司及其子公司进行交易，不利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，亦不利用该类交易从事任何损害上市公司及其他股东合法权益的行为。3. 本人/本公司保证有权签署本承诺函，且本承诺函一经本人/本公司签署即对本人/本公司构成有效的、合法的、具有约束力的责任，且在本人/本公司作为上市公司实际控制人/控股股东期间持续有效，不可撤销。本人/本公司保证严格履行本承诺函中各项承诺，如违反上述承诺给上市公司、其投资者或本次交易的其他相关方造成损失的，由本人/本公司承担赔偿责任。</p> <p>三、关于保持上市公司独立性的承诺</p> <p>（一）人员独立</p> <p>1. 保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本人/本公司及本人/本公司除上市公司及其子公司以外的其他关联方。2. 保证上市公司高级管理人员的独立性，不在本人/本公司除上市公司及其子公司以外的其他关联方担任除董事、监事以外的其它职务。3. 保证本人/本公司及本人/本公司关联方提名或推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选都通过合法的程序进行，本人/本公司不干预上市公司董事会和股东大会已经作出的人事任免决定。</p> <p>（二）资产独立</p> <p>1. 保证上市公司具有独立完整的资产、其资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。2. 确保上市公司与本人/本公司及本人/本公司关联方之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，确保上市公司资产的独立完整。3. 本人/本公司及本人/本公司除上市公司及其子公司以外的其他关联方本次交易前没有、交易完成后也不以任何方式违规占用上市公司的资金、资产。</p> <p>（三）财务独立</p> <p>1. 保证上市公司拥有独立的财务部门和独立的财务核算体系。2. 保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和分公司、子公司的财务管理制度。3. 保证上市公司独立在银行开户，不与本人/本公司及本人/本公司除上市公司以外的其他关联方共用一个银行账户。4. 保证上市公司能够作出独立的财务决策。5. 保证上市公司的财务人员独立，不在本人/本公司、本人/本公司除上市公司及其子公司以外的其他关联方处兼职和领取报酬。6. 保证上市公司依法独立纳税。</p> <p>（四）机构独立</p> <p>1. 保证上市公司拥有健全的股份公司法人治理结构，拥有独立、</p>		
--	--	---	--	--

		完整的组织机构。2. 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。 (五) 业务独立 1. 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力, 具有面向市场独立自主持续经营的能力。2. 除通过行使股东权利之外, 不对上市公司的业务活动进行干预。如违反上述承诺给上市公司、其投资者或本次交易的其他相关方造成损失的, 由本人/本公司承担赔偿责任。				
	宁湧超	业绩承诺及补偿安排	一、增资的业绩承诺及利润补偿宁湧超承诺, 威宇医疗 2021 年度、2022 年度、2023 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润数额分别不低于 11,712.43 万元、10,200.00 万元、12,300.00 万元。如果标的公司截至当期期末累积实际利润大于截至当期期末累积承诺利润, 承诺方无需进行补偿, 否则应以现金方式承担补偿责任。当期应补偿现金金额=[(截至当期期末累积承诺净利润数-截至当期期末累积实际净利润数)÷业绩承诺期内各年度承诺净利润总和]×6,000 万-累积已补偿金额在逐年补偿的情况下, 各年计算的应补偿金额小于 0 时, 按 0 取值, 即已经补偿的金额不冲回。宁湧超根据上述约定进行业绩补偿金额及违约金合计不超过转让标的股权的交易对价总额。二、关于业绩补充承诺及其他事项的承诺本人确认及承诺, 本人资信情况良好, 不存在到期未偿还的债务, 不存在资不抵债情况, 本人就本次交易相关协议项下的义务(包括但不限于业绩补充业务、减值补偿义务、违约责任等)具备相应履约能力。若本人未来需根据相关协议进行业绩补偿的, 本人将采用多种渠道积极筹措资金, 包括但不限于存款、借款、房产变现、标的公司剩余股权质押融资等形式, 将尽最大努力, 积极保障补偿义务的切实履行。	2020 年 11 月 09 日	2020 年 11 月 9 日至 2023 年 12 月 31 日	超期未履行
承诺是否按时履行	否					
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	一、宁湧超 2021 年业绩承诺超期未履行 宁湧超未能完成 2021 年度业绩承诺, 需向公司补偿 19,325,737.84 元。公司于 2023 年 9 月 5 日向上海市浦东新区人民法院提交民事起诉状, 要求宁湧超履行业绩承诺补偿义务, 法院于 2023 年 10 月 23 日立案, 一审判决宁湧超向荣丰控股支付业绩补偿款 19,325,737.84 元及逾期付款违约金, 二审维持原判, 公司已申请强制执行。					

2、公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司 2025 年纳入合并范围的子公司共 12 户，公司本期合并范围较上期有变化，新设 2 家如下：

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
深圳国金数智科技有限公司	2025 年 4 月	-	-
香港荣控伟华物流有限公司	2025 年 10 月	-	

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	陈刚、江娟
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	陈刚 5 年、江娟 1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
荣丰控股于 2023 年 9 月 5 日向上海市浦东新区人民法院提交民事起诉状，要求宁湧超履行业绩承诺补偿义务，支付业绩补偿款 19,325,737.84 元及逾期付款违约金。	1,932.57	否	一审、二审完毕	一审判决宁湧超向荣丰控股支付业绩补偿款 19,325,737.84 元及逾期付款违约金，二审维持原判。	一审、二审判决完毕，公司已申请强制执行。	2023 年 10 月 25 日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
荣丰控股于 2023 年 9 月 5 日向上海市浦东新区人民法院提交民事起诉状，要求长沙文超、新余纳鼎支付撤销表决权委托违约金 2500 万元。	2,500	否	一审、二审完毕	一审判决长沙文超、新余纳鼎向荣丰控股连带支付违约金 17 万元，二审维持原判。	已执行完毕	2023 年 10 月 26 日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
长春荣丰与上海浦东发展银行股份有限公司存在建设用地使用权转让合同纠纷，长春荣丰于 2025 年 2 月 25 日向吉林省长春市南关区人民法院提起诉讼及保全申请，浦发银行提出反诉诉求。	2,231.14	否	一审完毕	一审判决双方于 2009 年 12 月 31 日签订的《土地使用权转让合同》有效，驳回长春荣丰、浦发银行的其他诉求。	一审已判决，公司准备上诉	2025 年 04 月 10 日	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

（一）公司向控股股东申请借款额度

2025 年 9 月 25 日公司第十一届董事会第十三次会议审议通过了《关于向控股股东申请借款额度的关联交易议案》，为满足公司资金周转需求，拟向控股股东盛世达申请不超过 3000 万元的借款额度，借款年利率不超过 9.5%，期限为董事会通过之日起一年以内，公司累计十二个月内向盛世达申请借款不超过 3000 万元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于向控股股东申请借款额度的关联交易公告	2025 年 09 月 27 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海汉冶萍实业有限公司	2024年05月14日	16,996		16,996	连带责任保证、抵押	荣丰嘉园项目房产	上海汉冶萍为北京荣丰提供反担保	36个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						16,996
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			16,996	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						16,196
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
荣丰甄选（浙江）科技有限公司	2024年11月29日	500		500	连带责任保证			36个月	否	否



广东荣控伟华国际物流有限公司	2025年01月02日	4,000		4,000	连带责任保证			12个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		4,500				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			4,500	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		4,500				
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
荣控实业投资有限公司	2024年05月14日	17,846		17,846	连带责任保证、抵押	荣丰嘉园项目房产		36个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		17,846				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			17,846	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		12,665				
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		39,342				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			39,342	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		33,361				
全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				43.90%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				16,196						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)				17,165						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				33,361						
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无						

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	146,841,890	100.00%						146,841,890	100.00%
1、人民币普通股	146,841,890	100.00%						146,841,890	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	146,841,890	100.00%						146,841,890	100.00%

股份变动的原因

 适用 不适用

股份变动的批准情况

 适用 不适用

股份变动的过户情况

 适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	5,027	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	4,983	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
盛世达投资有限公司	境内非国有法人	40.91%	60,069,786	0	0	60,069,786	质押	59,926,083
林树林	境内自然人	2.69%	3,948,900	3,588,900	0	3,948,900	不适用	0
翁波	境内自然人	1.83%	2,680,000	2,680,000	0	2,680,000	不适用	0
朱孟琴	境内自然人	1.32%	1,941,400	1,941,400	0	1,941,400	不适用	0
康军妹	境内自然人	1.03%	1,516,100	1,516,100	0	1,516,100	不适用	0
宫冰	境内自然人	0.94%	1,386,100	1,013,000	0	1,386,100	不适用	0
周永忠	境内自然人	0.94%	1,380,500	0	0	1,380,500	不适用	0
陈照军	境内自然人	0.90%	1,325,800	0	0	1,325,800	不适用	0
徐春桥	境内自然人	0.86%	1,260,000	1,260,000	0	1,260,000	不适用	0
徐春霞	境内自然人	0.85%	1,249,600	1,249,600	0	1,249,600	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东				无				

的情况（如有）（参见注 3）			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
盛世达投资有限公司	60,069,786	人民币普通股	60,069,786
林树林	3,948,900	人民币普通股	3,948,900
翁波	2,680,000	人民币普通股	2,680,000
朱孟琴	1,941,400	人民币普通股	1,941,400
康军妹	1,516,100	人民币普通股	1,516,100
宫冰	1,386,100	人民币普通股	1,386,100
周永忠	1,380,500	人民币普通股	1,380,500
陈照军	1,325,800	人民币普通股	1,325,800
徐春桥	1,260,000	人民币普通股	1,260,000
徐春霞	1,249,600	人民币普通股	1,249,600
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一大股东与其余九名股东无关联关系，不属于一致行动人；其余股东之间是否存在关联关系，或其是否为一致行动人未知。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	上述股东中，周永忠通过信用账户持有 1,380,500 股；陈照军通过信用账户持有 1,325,800 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
盛世达投资有限公司	王征	2005 年 01 月 21 日	91110000770400908J	项目投资、投资管理、投资咨询

控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

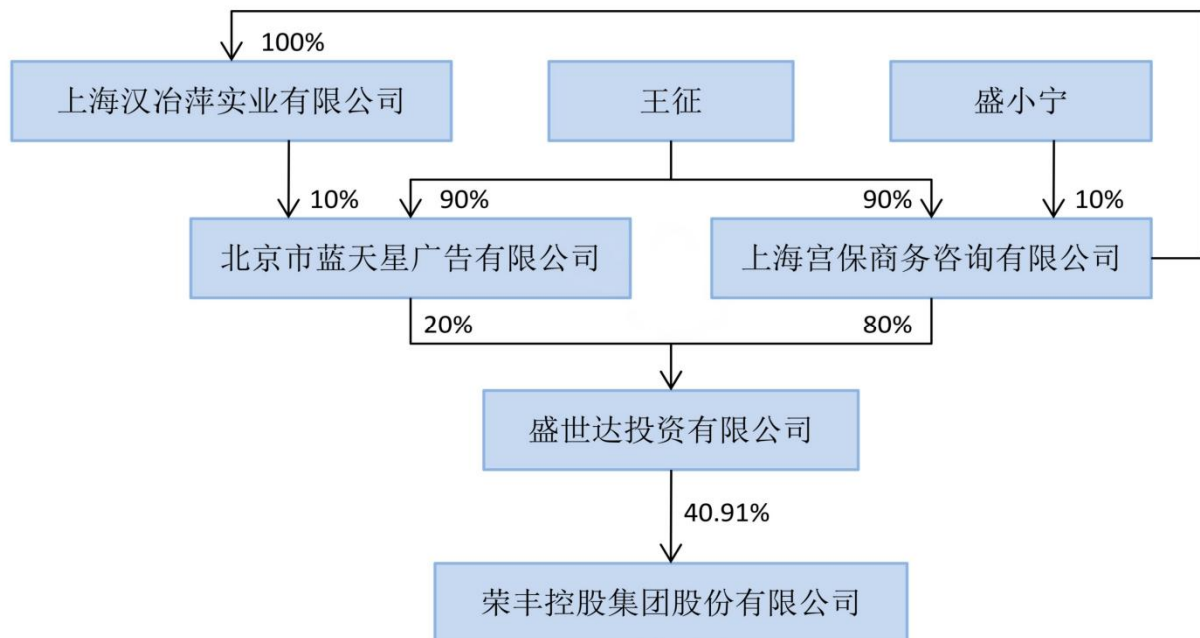
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王征	本人	中国香港	否
主要职业及职务	荣丰控股集团股份有限公司董事长、香港懋辉发展有限公司董事长、盛世达投资有限公司执行董事		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

名称	股东类别	股票质押融资总额（万元）	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
盛世达投资有限公司	控股股东	42,607.45	整体资金安排及自身生产经营需要	2027 年 08 月 25 日	自有资金	否	否

5、其他持股在 10%以上的法人股东适用 不适用**6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**适用 不适用**四、股份回购在报告期的具体实施情况**

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用**五、优先股相关情况**适用 不适用

报告期公司不存在优先股。



第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 04 月 15 日
审计机构名称	中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中审亚太审字（2026）001410 号
注册会计师姓名	陈刚、江娟

审计报告正文

荣丰控股集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“荣丰控股公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了荣丰控股公司 2025 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2025 年度合并及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职业道德守则和中国注册会计师独立性准则有关公众利益实体的独立性要求，我们独立于荣丰控股公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要审计报告沟通的关键审计事项。

（一）收入的确认

1、事项描述

荣丰控股公司 2025 年度营业收入 40,622.85 万元，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为 40,227.35 万元，详见财务报表附注 5、29。荣丰控股公司 2024 年度经审计的归属于母公司股东的净利润及扣除非经常性损益后的净利润均为负数，且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低于 3 亿元，公司股票已被实施退市风险警示。依据《深圳证券交易所股票上市规则（2025 年修订）》第 9.3.12 条，若公司

2025 年度经审计的利润总额、归属于上市公司股东的净利润、扣除非经常性损益前后的净利润孰低为负值，且扣除后营业收入低于 3 亿元，公司股票将被终止上市。基于上述情况，我们识别出荣丰控股公司存在较强的保壳动机，可能存在为规避退市风险而不当确认收入、操纵收入确认时点或金额的重大错报风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 了解房地产销售、跨境物流销售等业务流程，识别销售与收款的关键控制点，测试并评价关键控制的设计和运行有效性。

(2) 选取样本检查销售合同，识别客户取得相关商品控制权相关的合同条款与条件，评价荣丰控股的收入确认时点是否符合企业会计准则的要求。

(3) 对本期确认房地产销售收入的项目，检查销售合同以及可以证明房产已交付的支持性文件，评价相关收入确认是否符合荣丰控股公司收入确认的会计政策。对本期确认房地产销售收入的客户，抽取主要客户进行函证及现场（含视频）访谈。重点检查资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，检查售房合同约定的相关交房条件及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关销售收入是否在恰当的期间确认。

(4) 对本期出租商品房的收入，根据合同条款测算租金收入，结合收款情况评估收入的准确性。

(5) 对跨境物流业务收入，检查报告期内收入确认的相关支持性文件，如检查销售合同、销售发票、物流运单、提单、经客户确认的对账单等，评估收入的真实性和准确性；检查资产负债表日前后的收入，确认收入是否存在跨期的情况。

(6) 执行分析性复核程序，检查收入、成本及毛利率波动情况，评价收入变动的合理性。

四、其他信息

荣丰控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 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

荣丰控股公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估荣丰控股公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算荣丰控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣丰控股公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，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，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对荣丰控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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荣丰控股公司不能持续经营。

（五）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。

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

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

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

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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：陈刚
（项目合伙人）

中国注册会计师：江娟

中国·北京

二〇二六年四月十五日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：荣丰控股集团股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	239,584,368.08	53,796,307.32
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	19,325,737.84	19,325,737.84
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,163,612.89	5,075,108.98
应收款项融资		
预付款项	347,680.42	664,471.64
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,032,835.38	6,687,629.20
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	444,340,775.79	581,593,865.89
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	1,293,144.54	2,160,673.50
流动资产合计	717,088,154.94	669,303,794.37
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	527,765,646.11	660,268,453.99
固定资产	941,611.17	1,219,229.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	687,114.85	1,546,624.68
无形资产	69,999.95	77,999.99
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	20,073,812.42	43,226,884.38
其他非流动资产	2,000,000.00	2,000,000.00
非流动资产合计	551,538,184.50	708,339,192.71
资产总计	1,268,626,339.44	1,377,642,987.08
流动负债：		
短期借款	5,006,111.12	3,006,468.00
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	104,928,487.38	133,155,467.66
预收款项	35,974,930.66	43,667,612.80
合同负债	1,613,088.57	11,428,571.43
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	7,207,983.54	3,706,542.87
应交税费	158,640,334.84	193,899,151.42
其他应付款	58,712,334.96	51,227,117.02
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	32,366,020.78	8,386,207.49
其他流动负债	507,231.65	15,225,586.35
流动负债合计	404,956,523.50	463,702,725.04
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	94,650,000.00	170,460,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	231,719.18	
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	171,778.71	131,619.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	95,053,497.89	170,591,619.76
负债合计	500,010,021.39	634,294,344.80
所有者权益：		
股本	146,841,890.00	146,841,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	89,889,771.22	89,889,771.22
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,453,944.94	112,453,944.94
一般风险准备		
未分配利润	410,734,037.34	384,587,189.76
归属于母公司所有者权益合计	759,919,643.50	733,772,795.92
少数股东权益	8,696,674.55	9,575,846.36
所有者权益合计	768,616,318.05	743,348,642.28
负债和所有者权益总计	1,268,626,339.44	1,377,642,987.08

法定代表人：王征

主管会计工作负责人：王海燕

会计机构负责人：王海燕

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	120,876.66	102,920.43
交易性金融资产	19,325,737.84	19,325,737.84
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	544,190,998.43	544,390,998.43
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	666,452.77	666,452.77
流动资产合计	564,304,065.70	564,486,109.47
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	547,334,651.56	547,334,651.56
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	13,166.67	13,166.67
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
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	547,347,818.23	547,347,818.23
资产总计	1,111,651,883.93	1,111,833,927.70
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	27,330.00	27,330.00
应交税费	43,197,019.76	49,404,519.76
其他应付款	139,092,126.35	137,288,994.55
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		
其他流动负债		
流动负债合计	182,316,476.11	186,720,844.31
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	182,316,476.11	186,720,844.31
所有者权益：		
股本	146,841,890.00	146,841,890.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	102,052,229.56	102,052,229.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	112,453,944.94	112,453,944.94
未分配利润	567,987,343.32	563,765,018.89
所有者权益合计	929,335,407.82	925,113,083.39
负债和所有者权益总计	1,111,651,883.93	1,111,833,927.70

3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	406,228,473.90	133,460,373.40
其中：营业收入	406,228,473.90	133,460,373.40
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	361,958,984.96	199,753,821.17
其中：营业成本	320,434,900.77	153,180,387.44
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-19,210,159.30	-21,796,337.99
销售费用	3,007,752.89	10,220,492.38
管理费用	42,195,497.03	42,412,056.51
研发费用		
财务费用	15,530,993.57	15,737,222.83
其中：利息费用	15,693,239.62	15,876,247.70
利息收入	218,115.76	237,599.97
加：其他收益	2,168,001.86	11,815,692.74
投资收益（损失以“-”号填列）		-34,880.35
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		



汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	803,761.03	-18,549,001.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,495,301.60	-292,479,082.54
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-14,669.66	-28,519.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	48,721,883.77	-365,569,239.26
加：营业外收入	312,068.16	318,300.16
减：营业外支出	2,884,954.68	2,561,536.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	46,148,997.25	-367,812,475.55
减：所得税费用	20,881,321.48	186,891.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	25,267,675.77	-367,999,367.54
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25,267,675.77	-367,999,367.54
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	26,146,847.58	-367,775,213.90
2.少数股东损益	-879,171.81	-224,153.64
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
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	25,267,675.77	-367,999,367.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,146,847.58	-367,775,213.90
归属于少数股东的综合收益总额	-879,171.81	-224,153.64
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.18	-2.50
（二）稀释每股收益	0.18	-2.50

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：18,462,599.93 元，上期被合并方实现的净利润为：-344,202,132.13 元。

法定代表人：王征

主管会计工作负责人：王海燕

会计机构负责人：王海燕

4、母公司利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加		74,484.89
销售费用	0.00	0.00
管理费用	1,986,997.76	3,011,280.32
研发费用	0.00	0.00
财务费用	373.40	1,005,171.52
其中：利息费用		1,089,507.22
利息收入	103.60	84,427.00
加：其他收益	2,196.58	2,063.79
投资收益（损失以“-”号填列）		-623,558.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-20,000,000.00
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）	-1,985,174.58	-24,712,431.76
加：营业外收入		
减：营业外支出	0.99	10,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,985,175.57	-24,722,431.76
减：所得税费用	-6,207,500.00	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,222,324.43	-24,722,431.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,222,324.43	-24,722,431.76
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		



4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	4,222,324.43	-24,722,431.76
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		0

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	610,269,769.58	159,795,886.99
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,725,214.79	22,588,878.71
经营活动现金流入小计	615,994,984.37	182,384,765.70
购买商品、接受劳务支付的现金	288,594,459.09	93,537,178.27
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	17,024,534.98	19,451,521.40
支付的各项税费	30,796,323.39	21,409,337.00
支付其他与经营活动有关的现金	17,713,412.96	33,476,757.29
经营活动现金流出小计	354,128,730.42	167,874,793.96
经营活动产生的现金流量净额	261,866,253.95	14,509,971.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		25,544,885.29
取得投资收益收到的现金		
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		25,544,885.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,467.34	223,008.42
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	16,467.34	223,008.42
投资活动产生的现金流量净额	-16,467.34	25,321,876.87
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		9,800,000.00
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	5,000,000.00	181,460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	38,890,000.00	46,768,816.00
筹资活动现金流入小计	43,890,000.00	238,028,816.00
偿还债务支付的现金	53,310,000.00	180,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,982,168.41	23,881,097.23
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	54,287,295.73	68,095,922.14
筹资活动现金流出小计	120,579,464.14	271,977,019.37
筹资活动产生的现金流量净额	-76,689,464.14	-33,948,203.37
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	185,160,322.47	5,883,645.24
加：期初现金及现金等价物余额	53,429,696.51	47,546,051.27
六、期末现金及现金等价物余额	238,590,018.98	53,429,696.51

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,701,454.99	53,059,276.28
经营活动现金流入小计	3,701,454.99	53,059,276.28
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	785,699.96	656,755.32
支付的各项税费		364,674.48
支付其他与经营活动有关的现金	2,896,775.79	17,553,414.31
经营活动现金流出小计	3,682,475.75	18,574,844.11
经营活动产生的现金流量净额	18,979.24	34,484,432.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		6,689.09
取得投资收益收到的现金		
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		6,689.09
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		6,689.09
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		44,542,814.15
筹资活动现金流出小计		44,542,814.15
筹资活动产生的现金流量净额		-44,542,814.15
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	18,979.24	-10,051,692.89
加：期初现金及现金等价物余额	101,897.42	10,153,590.31
六、期末现金及现金等价物余额	120,876.66	101,897.42

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

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														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	146,841,890.00				89,889,771.22				112,453,944.94		384,587,189.76		733,772,795.92	9,575,846.36	743,348,642.28
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	146,841,890.00				89,889,771.22				112,453,944.94		384,587,189.76		733,772,795.92	9,575,846.36	743,348,642.28
三、本期增减变动金额（减少以“-”号											26,146,847.58		26,146,847.58	-879,171.81	25,267,675.77

填列)															
(一) 综合收益总额											26,146,847.58		26,146,847.58	-879,171.81	25,267,675.77
(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	146,841,890.00				89,889,771.22			112,453,944.94		410,734,037.34		759,919,643.50	8,696,674.55	768,616,318.05

上期金额

单位：元

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
	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、上年期末余额	146,841,890.00				89,889,771.22			112,453,944.94		752,362,403.66		1,101,548,009.82		1,101,548,009.82
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	146,841,890.00				89,889,771.22			112,453,944.94		752,362,403.66		1,101,548,009.82		1,101,548,009.82
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-367,775,213.90		-367,775,213.90	9,575,846.36	-358,199,367.54
（一）综合收益总额										-367,775,213.90		-367,775,213.90	-224,153.64	-367,999,367.54
（二）所有者投入和减少资本													9,800,000.00	9,800,000.00
1. 所有者投入的普通股													9,800,000.00	9,800,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														

4. 其他															
(三) 利润分配															
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	146,841,890.00				89,889,771.22			112,453,944.94		384,587,189.76		733,772,795.92	9,575,846.36		743,348,642.28

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 年度										
	股本	其他权益工具	资本公积	减：	其他综合	专项	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计	



		优 先 股	永 续 债	其 他		库 存 股	收 益	储 备				
一、上年期末余额	146,841,890.00				102,052,229.56				112,453,944.94	563,765,018.89		925,113,083.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,841,890.00				102,052,229.56				112,453,944.94	563,765,018.89		925,113,083.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										4,222,324.43		4,222,324.43
（一）综合收益总额										4,222,324.43		4,222,324.43
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
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	146,841,890.00				102,052,229.56				112,453,944.94	567,987,343.32		929,335,407.82

上期金额

单位：元

项目	2024 年度											
----	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	146,841,890.00				102,052,229.56				112,453,944.94	588,487,450.65		949,835,515.15
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	146,841,890.00				102,052,229.56				112,453,944.94	588,487,450.65		949,835,515.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-24,722,431.76		-24,722,431.76
（一）综合收益总额										-24,722,431.76		-24,722,431.76
（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	146,841,890.00				102,052,229.56				112,453,944.94	563,765,018.89		925,113,083.39

三、公司基本情况

荣丰控股集团股份有限公司（以下简称公司或本公司），原名中国石化武汉石油（集团）股份有限公司，是 1988 年 8 月 24 日经武汉市经济体制改革委员会武体改（1988）39 号文批准，由武汉市石油公司、江汉石油管理局、武汉石油化工厂、交通银行武汉分行等 4 家单位作为主要发起人，以定向募集方式设立的股份有限公司。统一社会信用代码：91310000300253536H，注册及实收资本（股本）为 146,841,890.00 元，法定代表人王征，注册地址为山东省青岛市黄岛区庐山路 6 号名嘉国际 1 号楼 2202 室，办公地址为北京市西城区广安门外大街 305 号八区 17 号楼商业二层。

荣丰控股本期主营业务主要有三大板块，一是房地产板块，属于公司成熟业务领域，具体包含房地产销售、物业出租及物业管理三项业务；二是跨境物流运输板块，该板块系 2024 年新增的业务领域，主要是为客户提供跨境物流运输服务，涵盖货物揽收、地面中转运输、国际空运、报关等服务。三是少量的电商直播业务，2024 年新增业务，已进入库存清理阶段。

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 15 日批准报出。

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》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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）的披露规定编制。

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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。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

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

对于公司存在的持续经营能力疑虑，公司已制定并拟实施相应措施进行改善，详见关于持续经营疑虑的说明。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。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	金额 \geq 1,000,000
账龄超过一年的重要应付款项	金额 \geq 1,000,000

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和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或当期损益。

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，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多

次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注 3.22“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

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

1. 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，详见附注 3.22 “长期股权投资” 或本附注 3.11 “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”（详见附注 3.22.3.3）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”（详见前段）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

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“3.22.3.2 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

外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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

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。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。

11.1 金融资产的分类和计量

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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

11.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为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。

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

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

11.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

11.1.2.1 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

金融资产同时符合以下条件的，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；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。

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

11.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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，包括其他权益工具投资等，仅将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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

11.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其

他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

11.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：①对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；②对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；③对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；④对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.12 应收票据、3.13 应收账款、3.17 合同资产。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 3.15 其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未

来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

11.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

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的，则假设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，并且即使较长时间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。

11.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产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。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

11.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分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中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

11.4 金融负债的分类和计量

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

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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

11.5 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

11.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，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。

12、应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

12.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

组合名称	组合内容
组合一	银行承兑汇票
组合二	商业承兑汇票

12.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

13、应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

13.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2（并表关联方组合）	本组合为集团合并报表范围内公司款项。

13.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

14、应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日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等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，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。

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。

15、其他应收款

其他应收款项项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

15.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，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减值损失。

项目	确定组合的依据
组合 1（账龄组合）	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2（政府保证金组合）	本组合为应收政府单位保证金。
组合 3（并表关联方组合）	本组合为集团合并报表范围内公司款项。

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

15.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

16、合同资产

16.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、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列示。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。

16.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，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。

组合名称	组合内容
合同资产[组合 1]	销货合同相关

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

17、存货

17.1 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、产成品（库存商品）、发出商品、拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

17.2 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。其中开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发用土地按开发产品的建筑面积分摊计入开发产品的成本。库存商品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法确定其实际成本。

17.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合

同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

17.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

17.5 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；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

18、持有待售资产

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按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。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

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。

22.1 共同控制、重要影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

22.2 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

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。

22.3 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。

22.3.1 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。

22.3.2 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。

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。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

22.3.3 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“3.7 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。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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“3.30 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。

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。

24、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用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

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20	10	4.50
运输设备	年限平均法	5	5、10	18.00、19.00
其他设备	年限平均法	5	5、10	18.00、19.00

25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.30 长期资产减值”。

26、借款费用

26.1 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

26.2 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

26.3 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

26.4 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除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）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，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。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

27、生物资产

28、油气资产

29、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

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。

29.1 计价方法、使用寿命

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其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

项目	使用寿命	摊销方法
软件使用权	3 年	直线法

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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。

29.2 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.30 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

30、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、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。

31、长期待摊费用

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办公装修等。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

32、合同负债

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。

33、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

34、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，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计量。

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。

35、股份支付

36、优先股、永续债等其他金融工具

37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

37.1 收入确认和计量所采用的会计政策

收入，是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。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（含劳务，下同）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。其中，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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

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。

本公司的收入主要包括房地产销售收入、使用费收入和物业管理收入、电商直播和跨境物流业务收入等，其确认原则为：

（1）房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律监管及要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，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，确认收入的实现。

（2）使用费收入

本公司的使用费收入包括利息收入、物业出租收入等。

物业出租收入：本公司按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

利息收入：按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（3）物业管理收入

本公司在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

（4）电商直播收入

电商直播收入在消费者完成购买后确认。

（5）跨境物流收入

于提供货运代理服务完成并与客户对账完成后确认收入。

（6）其他业务收入确认方法

本公司按相关合同、协议的约定，在客户取得相关商品或服务的控制权时，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

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的情况。

38、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；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。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“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，计入当期损益。摊销期限不超过一年则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：（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。

39、政府补助

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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；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；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

40、递延所得税资产/递延所得税负债

40.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对当年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

40.2 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

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

40.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

40.3.1 所得税的抵销

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

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

41、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

41.1 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。

41.1.1 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

41.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注“3.22 固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

41.1.3 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。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

41.2 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

41.2.1 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。

41.2.2 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。

42、其他重要的会计政策和会计估计

42.1 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注“3.18 持有待售的非流动资产和处置组”相关描述。

43、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2025 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

44、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税销项税率为 13%、6%、5%、免税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税或者按 5%简易征收。	13%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7%、5%、1%计缴。	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	租金收入的 12%计缴、房产原值的 1.2%计缴	12%，1.2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额，30%-60%四级超率累进税率	30%-60%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

2、税收优惠

根据财政部税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号）、财政部、税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）：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。本公司之子公司中属于小型微利企业的所得税适用 5.00% 的优惠税率。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	301,380.94	207,902.95
银行存款	238,538,909.77	51,590,873.12
其他货币资金	744,077.37	1,997,531.25
合计	239,584,368.08	53,796,307.32
其中：存放在境外的款项总额	192.46	

其他说明：

其他货币资金明细情况如下：

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	743,883.10	783,815.97
电商平台余额	194.27	1,213,715.28
合计	744,077.37	1,997,531.25

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	19,325,737.84	19,325,737.84
其中：		
其中：		
合计	19,325,737.84	19,325,737.84

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00									

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 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

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,136,440.90	5,044,471.10
1 至 2 年	2,065,756.73	768,694.02
2 至 3 年	17,643.83	1,500,844.51
3 年以上	9,674,966.30	9,535,286.58
3 至 4 年	139,679.72	2,271,436.67
4 至 5 年	2,271,436.67	
5 年以上	7,263,849.91	7,263,849.91
合计	14,894,807.76	16,849,296.21

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,355,091.39	29.24%	3,424,606.37	78.63%	930,485.02	6,136,616.95	36.42%	4,425,814.38	72.12%	1,710,802.57
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	10,539,716.37	70.76%	7,306,588.50	69.32%	3,233,127.87	10,712,679.26	63.58%	7,348,372.85	68.60%	3,364,306.41
其中：										
合计	14,894,807.76	100.00%	10,731,194.87	72.05%	4,163,612.89	16,849,296.21		11,774,187.23		5,075,108.98

按单项计提坏账准备：2,402,866.39 元

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
紫衡阳光低碳技术（北京）有限公司	2,402,866.39	2,402,866.39	2,402,866.39	2,402,866.39	100.00%	预计无法收回
合计	2,402,866.39	2,402,866.39	2,402,866.39	2,402,866.39		

按单项计提坏账准备：865,022.43 元

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
汕头大亿网络科技有限公司	1,730,044.85	173,004.49	1,730,044.85	865,022.43	50.00%	已起诉，是否能够收回存在重大不确定性
合计	1,730,044.85	173,004.49	1,730,044.85	865,022.43		

按单项计提坏账准备：156,717.55 元

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
其他客户款项	170,846.90	170,846.90	222,180.15	156,717.55	70.54%	是否能够收回存在重大不确定性
合计	170,846.90	170,846.90	222,180.15	156,717.55		

按组合计提坏账准备：7,306,588.50 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,062,829.78	20,234.92	0.66%
1 至 2 年	204,786.68	20,028.67	9.78%
2 至 3 年			
3 至 4 年	8,250.00	2,475.00	30.00%
4 至 5 年			
5 年以上	7,263,849.91	7,263,849.91	100.00%
合计	10,539,716.37	7,306,588.50	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

 适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	4,425,814.38	814,006.97	1,815,214.98			3,424,606.37
按组合计提坏账准备	7,348,372.85	-41,784.35				7,306,588.50
合计	11,774,187.23	772,222.62	1,815,214.98			10,731,194.87

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
上海浦东发展银行股份有限公司	6,019,600.00		6,019,600.00	40.41%	6,019,600.00
紫衡阳光低碳技术（北京）有限公司	2,402,866.39		2,402,866.39	16.13%	2,402,866.39
汕头大亿网络科技有限公司	1,730,044.85		1,730,044.85	11.62%	865,022.43
泰康人寿保险有限责任公司吉林分公司	1,152,217.32		1,152,217.32	7.74%	
恩梯梯数据（中国）信息技术有限公司	1,093,954.13		1,093,954.13	7.34%	
合计	12,398,682.69		12,398,682.69	83.24%	9,287,488.82

6、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
	0.00	0.00	0.00			0.00
合计	0.00					

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
----	------	---------	---------	----

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

(5) 本期实际核销的合同资产情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的合同资产核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

合同资产核销说明：

其他说明：

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面价



	金额	比例	金额	计提比例	价值	金额	比例	金额	计提比例	值
其中:										
其中:										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位: 元

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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:

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明:

(4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位: 元

项目	期末已质押金额
----	---------

(5) 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

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位: 元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明:

(7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

(8) 其他说明

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	8,032,835.38	6,687,629.20
合计	8,032,835.38	6,687,629.20

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利
1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露
 适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
撤销表决权委托违约金	170,000.00	25,000,000.00
保证金/押金	5,821,688.74	3,555,130.28
备用金借支	4,708,749.68	4,754,102.23
对非关联公司的应收款项	3,184,226.61	3,784,676.64
其他	338,910.30	375,228.67
合计	14,223,575.33	37,469,137.82

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,305,444.92	4,178,834.50
1 至 2 年	45,748.66	478,691.50
2 至 3 年	170,000.00	25,030,000.00
3 年以上	7,702,381.75	7,781,611.82
3 至 4 年	10,000.00	94,643.42
4 至 5 年	50,150.00	401,731.01
5 年以上	7,642,231.75	7,285,237.39
合计	14,223,575.33	37,469,137.82

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	561,044.07	3.94%	561,044.07	100.00%		25,391,044.07	67.77%	25,391,044.07	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	13,662,531.26	96.06%	5,629,695.88	41.21%	8,032,835.38	12,078,093.75	32.23%	5,390,464.55	44.63%	6,687,629.20
其中：										
其中：组合 1：（账龄组合）	11,655,522.86	81.95%	5,619,660.84	48.21%	6,035,862.02	10,060,191.75	26.85%	5,380,375.04	53.48%	4,679,816.71
组合 2 政府保证金	2,007,008.40	14.11%	10,035.04	0.50%	1,996,973.36	2,017,902.00	5.39%	10,089.51	0.50%	2,007,812.49
合计	14,223,575.33	100.00%	6,190,739.95	43.52%	8,032,835.38	37,469,137.82	100.00%	30,781,508.62	82.15%	6,687,629.20

按单项计提坏账准备：561,044.07 元

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
其他单位款项	25,391,044.07	25,391,044.07	561,044.07	561,044.07	100.00%	预计无法收回
合计	25,391,044.07	25,391,044.07	561,044.07	561,044.07		

按组合计提坏账准备：6,190,739.95 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其中：组合 1：（账龄组合）	11,655,522.86	5,619,660.84	48.21%
组合 2 政府保证金	2,007,008.40	10,035.04	0.50%
合计	14,223,575.33	6,190,739.95	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2025 年 1 月 1 日余额	5,390,464.55		25,391,044.07	30,781,508.62
2025 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	239,285.80			239,285.80
本期转回	54.47			54.47
本期核销			24,830,000.00	24,830,000.00
2025 年 12 月 31 日余额	5,629,695.88		561,044.07	6,190,739.95

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	25,391,044.07			24,830,000.00		561,044.07
账龄组合	5,380,375.05	239,285.80				5,619,660.84
政府保证金组合	10,089.51		54.47			10,035.04
合计	30,781,508.63	239,285.80	54.47	24,830,000.00		6,190,739.95

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	24,830,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
长沙文超管理企业（有限合伙）/新余纳鼎管理咨询合伙企业（有限合伙）	违约金	24,830,000.00	执行法院判决	董事会审批	否

合计		24,830,000.00			
----	--	---------------	--	--	--

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
物业维修基金	代收代付款	2,134,710.25	1 年以内	15.01%	
长春市南关区房屋征收经办中心	保证金	1,947,436.12	5 年以上	13.69%	9,737.18
深圳熠禾信息技术有限公司	保证金	1,000,000.00	1 年以内	7.03%	50,000.00
中航鑫港担保有限公司	保证金	1,000,000.00	1 年以内	7.03%	50,000.00
姜强国	备用金	752,702.62	5 年以上	5.29%	752,702.62
合计		6,834,848.99		48.05%	862,439.80

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

9、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	208,127.96	59.86%	530,562.77	79.85%
1 至 2 年	139,552.46	40.14%	133,908.87	20.15%
合计	347,680.42		664,471.64	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
苏州市蒙翔服饰有限公司	非关联方	108,454.97	1-2 年	合同未执行完毕
石狮市杰诺纺织科技有限公司	非关联方	30,614.65	1-2 年	合同未执行完毕
湖北长富商贸有限公司	非关联方	45,745.56	1 年以内、1-2 年	合同未执行完毕
公柏娟	非关联方	39,373.46	1 年以内	合同未执行完毕
中国石油天然气股份有限公司吉林长春销售分公司	非关联方	20,040.72	1 年以内	合同未执行完毕

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
合计		244,229.36		

其他说明：

10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	131,823.51		131,823.51	131,823.51		131,823.51
开发产品	1,510,286.35	594,293.52	915,992.83	2,708,460.78	93,881.30	2,614,579.48
合同履约成本	20,102,819.89		20,102,819.89	6,766,888.23		6,766,888.23
已完工开发产品	517,866,909.89	118,968,857.13	398,898,052.76	736,978,934.63	193,449,339.63	543,529,595.00
已出租开发产品	24,121,818.70		24,121,818.70	28,277,012.15		28,277,012.15
委托代销商品	251,014.04	80,745.94	170,268.10	93,430.26		93,430.26
发出商品				180,537.26		180,537.26
合计	563,984,672.38	119,643,896.59	444,340,775.79	775,137,086.82	193,543,220.93	581,593,865.89

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
荣丰 2008	2008 年 12 月 01 日	72,935,764.77		6,939,070.49	65,996,694.28	6,056,135.38	0.00
长春国际金融中心	2017 年 12 月 20 日	664,043,169.86		212,172,954.25	451,870,215.61	284,574,933.07	0.00
合计	--	736,978,934.63		219,112,024.74	517,866,909.89	290,631,068.45	0.00

		4.63		74	9.89	8.45	
--	--	------	--	----	------	------	--

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣丰 2008	28,277,012.15		4,155,193.45	24,121,818.70
合计	28,277,012.15		4,155,193.45	24,121,818.70

(2) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源存货	其他方式取得的数据资源存货	合计

(3) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发产品	93,881.30	537,964.74		37,552.52		594,293.52	
委托代销商品	0.00	80,745.94				80,745.94	
已完工开发产品	193,449,339.63	-		25,387,088.22	46,979,382.00	118,968,857.13	
合计	193,543,220.93	-		25,424,640.74	46,979,382.00	119,643,896.59	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
长春国际金融中心	193,449,339.63			744,880,482.50		118,968,857.13	
荣丰甄选	93,881.30	581,158.16				675,039.46	
合计	193,543,220.93	581,158.16		744,880,482.50		119,643,896.59	

(4) 存货期末余额中利息资本化率的情况

(5) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货—北京荣丰嘉园	26,833,624.78	26,833,624.78	借款抵押
存货—长春金融中心	88,288,450.20	106,183,672.67	诉讼查封及作为补缴土地出让

			让金冻结
合计	115,122,074.98	133,017,297.45	

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 一年内到期的债权投资

 适用 不适用

(2) 一年内到期的其他债权投资

 适用 不适用

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣增值税	1,293,144.54	2,160,673.50
合计	1,293,144.54	2,160,673.50

其他说明：

14、债权投资

(1) 债权投资的情况

单位：元

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(2) 期末重要的债权投资

单位：元

债权项	期末余额	期初余额
-----	------	------

目	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金
---	----	------	------	-----	------	----	------	------	-----	------

(3) 减值准备计提情况

单位：元

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

(1) 其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

(2) 期末重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额					期初余额				
	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

(3) 减值准备计提情况

单位：元

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

16、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
------	------	------	---------------	---------------	------------------	------------------	-----------	---------------------------

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	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	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

17、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
其中:										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

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

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

长期应收款核销说明：

18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												

二、联营企业

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

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

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产
(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	909,125,423.75			909,125,423.75
2. 本期增加金额	160,759,645.24			160,759,645.24
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	160,759,645.24			160,759,645.24
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	297,572,917.29			297,572,917.29
(1) 处置	297,572,917.29			297,572,917.29
(2) 其他转出				
4. 期末余额	772,312,151.70			772,312,151.70
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	149,921,108.15			149,921,108.15
2. 本期增加金额	37,417,139.55			37,417,139.55
(1) 计提或摊销	37,417,139.55			37,417,139.55
3. 本期减少金额	37,909,242.02			37,909,242.02
(1) 处置	37,909,242.02			37,909,242.02
(2) 其他转出				

4. 期末余额	149,429,005.68			149,429,005.68
三、减值准备				
1. 期初余额	98,935,861.61			98,935,861.61
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额	3,818,361.70			3,818,361.70
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	95,117,499.91			95,117,499.91
四、账面价值				
1. 期末账面价值	527,765,646.11			527,765,646.11
2. 期初账面价值	660,268,453.99			660,268,453.99

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋建筑物及地下车位	621,920,638.53	526,803,138.62	95,117,499.91	1、市场价值的确认方法：预计不含税销售单价×房产面积；2、预计销售费用及税费	预计售价、预计销售费用及税费率	预计售价：选取周边办公类案例及地下车位售价，采用市场比较法进行修正；预计销售费用及税费率：本期销售费用及税费/本期房产及车位销售收入
合计	621,920,638.53	526,803,138.62	95,117,499.91			

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

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

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长春国际金融中心	512,711,341.47	正在办理中
荣丰嘉园 2008 会所	15,054,304.64	历史遗留

其他说明：

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	941,611.17	1,219,229.67
固定资产清理		
合计	941,611.17	1,219,229.67

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	3,656,138.00	3,176,633.18	4,169,607.71	11,002,378.89
2. 本期增加金额			16,467.34	16,467.34
(1) 购置			16,467.34	16,467.34
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额			1,628,749.51	1,628,749.51
(1) 处置或报废			1,628,749.51	1,628,749.51
4. 期末余额	3,656,138.00	3,176,633.18	2,557,325.54	9,390,096.72
二、累计折旧				
1. 期初余额	3,287,223.70	2,948,316.28	3,547,609.24	9,783,149.22
2. 本期增加金额	6,033.39		141,128.90	147,162.29

(1) 计提	6,033.39		141,128.90	147,162.29
3. 本期减少金额			1,481,825.96	1,481,825.96
(1) 处置或报废			1,481,825.96	1,481,825.96
4. 期末余额	3,293,257.09	2,948,316.28	2,206,912.18	8,448,485.55
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	362,880.91	228,316.90	350,413.36	941,611.17
2. 期初账面价值	368,914.30	228,316.90	621,998.47	1,219,229.67

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

(5) 固定资产的减值测试情况

 适用 不适用

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况
 适用 不适用

(5) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

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

24、油气资产
 适用 不适用

25、使用权资产
(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	2,558,558.14	2,558,558.14
2. 本期增加金额	342,098.69	342,098.69
租赁	342,098.69	342,098.69
企业合并		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	2,900,656.83	2,900,656.83
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,011,933.46	1,011,933.46
2. 本期增加金额	1,201,608.52	1,201,608.52
(1) 计提	1,201,608.52	1,201,608.52
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	2,213,541.98	2,213,541.98
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	687,114.85	687,114.85
2. 期初账面价值	1,546,624.68	1,546,624.68

(2) 使用权资产的减值测试情况
 适用 不适用

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用费及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				382,820.00	382,820.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				382,820.00	382,820.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				304,820.01	304,820.01
2. 本期增加金额				8,000.04	8,000.04
(1) 计提				8,000.04	8,000.04
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				312,820.05	312,820.05
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				69,999.95	69,999.95
2. 期初账面价值				77,999.99	77,999.99

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。

(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

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
合计						

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

(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

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

(5) 业绩承诺完成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：

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

其他说明：

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

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	15,555,740.84	3,862,722.53	18,971,653.59	4,742,913.40
内部交易未实现利润	17,197,506.52	4,299,376.63	21,813,329.68	5,453,332.42
租赁负债	231,719.18	57,929.80	389,664.94	97,416.24
已预提待抵扣的土地增值税	47,415,133.82	11,853,783.46	130,674,934.92	32,668,733.73
无产权车位及夹层销售			1,057,954.34	264,488.59
合计	80,400,100.36	20,073,812.42	172,907,537.47	43,226,884.38

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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
使用权资产	687,114.84	171,778.71	526,479.05	131,619.76
合计	687,114.84	171,778.71	526,479.05	131,619.76

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		20,073,812.42		43,226,884.38
递延所得税负债		171,778.71		131,619.76

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	182,673,577.65	188,253,632.40
资产减值准备	216,430,989.45	316,144,756.71
租赁负债		1,134,266.11
合计	399,104,567.10	505,532,655.22

(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

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2025 年		15,377,627.09	
2026 年	26,673,069.40	30,259,595.85	
2027 年	17,947,684.25	17,947,684.25	
2028 年	44,546,955.35	44,546,955.35	
2029 年	75,876,308.37	80,121,769.86	
2030 年	17,629,560.28		
合计	182,673,577.65	188,253,632.40	

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
书画：千峰竞秀图	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	2,000,000.00		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00

其他说明：

31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	994,349.10	994,349.10	按揭保证金、诉讼冻结		366,610.81	366,610.81	按揭保证金、诉讼冻结等	
存货	33,278,522.19	33,097,006.54	借款抵押、诉讼查封及作为补缴土地出让金冻结		115,122,074.98	94,111,862.65		
投资性房地产	100,310,659.02	67,895,242.47	诉讼查封		31,911,314.40	25,419,833.94	诉讼查封	
合计	134,583,530.31	101,986,598.11			147,400,000.19	119,898,307.40		

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	5,000,000.00	3,000,000.00
应付利息	6,111.12	6,468.00
合计	5,006,111.12	3,006,468.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付工程款	88,229,877.43	127,040,725.75
应付服务费	2,975,358.34	440,009.98
应付采购款	13,723,251.61	5,674,731.93
合计	104,928,487.38	133,155,467.66

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

期末账龄超过一年的重要应付账款为 71,617,277.28 元，主要为暂估应付的北京荣丰嘉园配套的学校建设款以及暂估的长春金融中心工程款。

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

 是 否

37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	58,712,334.96	51,227,117.02
合计	58,712,334.96	51,227,117.02

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款
1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合并外关联方往来款	4,245,967.98	2,484,953.29
第三方往来款	42,701,089.27	35,876,242.34
押金及保证金	9,355,620.86	10,887,015.12
暂收、代垫款	565,189.91	1,206,789.04
按揭款及贷款		
其他	1,844,466.94	772,117.23
合计	58,712,334.96	51,227,117.02

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
前期预收的客户保留金及定金、暂估应付的北京荣丰嘉园配套的学校建设款。	31,020,361.10	
合计	31,020,361.10	

其他说明：

38、预收款项
(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收使用权费及租金	35,974,930.66	43,667,612.80
合计	35,974,930.66	43,667,612.80

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	1,613,088.57	11,428,571.43
合计	1,613,088.57	11,428,571.43

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

40、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,679,217.07	19,420,000.80	15,898,652.40	7,200,565.47
二、离职后福利-设定提存计划	27,325.80	1,092,288.80	1,112,196.53	7,418.07
三、辞退福利		21,454.74	21,454.74	
合计	3,706,542.87	20,533,744.34	17,032,303.67	7,207,983.54

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,651,747.44	18,510,933.48	14,988,397.57	7,174,283.35
2、职工福利费		15,844.32	15,844.32	
3、社会保险费	16,993.18	440,292.79	452,835.05	4,450.92
其中：医疗保险费	16,414.20	398,050.05	410,343.24	4,121.01
工伤保险费	338.98	16,065.03	16,314.10	89.91
生育保险费	240.00	26,177.71	26,177.71	240.00
4、住房公积金		382,122.00	382,122.00	
5、工会经费和职工教育经费	10,476.45	70,808.21	59,453.46	21,831.20
合计	3,679,217.07	19,420,000.80	15,898,652.40	7,200,565.47

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	26,454.00	1,055,155.16	1,074,415.88	7,193.28
2、失业保险费	871.80	37,133.64	37,780.65	224.79

合计	27,325.80	1,092,288.80	1,112,196.53	7,418.07
----	-----------	--------------	--------------	----------

其他说明：

41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,114,980.62	907,328.65
企业所得税	66,179,346.31	81,092,380.08
个人所得税	87,200.18	79,431.49
城市维护建设税	602,936.32	31,068.81
土地增值税	82,611,689.50	111,233,587.07
房产税	427,765.55	412,409.77
教育附加费	504,835.66	94,135.38
土地使用税	39,022.38	36,875.07
印花税	72,558.32	11,935.10
合计	158,640,334.84	193,899,151.42

其他说明：

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	32,255,668.28	6,862,276.44
一年内到期的租赁负债	110,352.50	1,523,931.05
合计	32,366,020.78	8,386,207.49

其他说明：

44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
非金融机构借款	426,972.22	14,654,157.78
合同负债对应的销项税金	80,259.43	571,428.57
合计	507,231.65	15,225,586.35

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面	票面利率	发行	债券期	发行	期初	本期	按面值	溢折	本期	期末	是否

	值		日期	限	金额	余额	发行	计提利息	价摊销	偿还	余额	违约
合计												

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	94,650,000.00	170,460,000.00
合计	94,650,000.00	170,460,000.00

长期借款分类的说明：

长期借款担保、抵押情况说明：

期末长期借款余额 126,650,000.00 元（含一年内到期的长期借款 32,000,000.00 元），由北京荣丰房地产开发有限公司、王征、安徽威宇医疗器械科技有限公司、宁湧超、盛世达投资有限公司等提供连带责任保证担保，并以子公司北京荣丰房地产开发有限公司拥有的存货（房产）提供抵押担保。

其他说明，包括利率区间：

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	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
合计												

(3) 可转换公司债券的说明

(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

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明：

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付房屋建筑物租赁款	360,000.00	1,523,931.05
减：一年内到期的租赁负债（附注 5.21）	-128,280.82	-1,523,931.05
合计	231,719.18	

其他说明：

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	146,841,890.00						146,841,890.00

其他说明：

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

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

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：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	89,889,771.22			89,889,771.22
合计	89,889,771.22			89,889,771.22

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	73,420,945.00			73,420,945.00
任意盈余公积	39,032,999.94			39,032,999.94
合计	112,453,944.94			112,453,944.94

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司法定盈余公积金提取金额达到注册资本 50%，本期内未计提盈余公积金。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	384,587,189.76	752,362,403.66
调整后期初未分配利润	384,587,189.76	752,362,403.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,146,847.58	-367,775,213.90
期末未分配利润	410,734,037.34	384,587,189.76

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元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 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元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

使用资本公积弥补亏损详细说明：

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	406,218,924.58	320,434,900.77	133,303,388.47	152,889,274.89
其他业务	9,549.32		156,984.93	291,112.55
合计	406,228,473.90	320,434,900.77	133,460,373.40	153,180,387.44

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	406,228,473.90	房地产销售、租赁及物流等	133,460,373.40	房地产销售、租赁等
营业收入扣除项目合计金额	3,954,996.15	偶发、抖音直播及物业管理收入	51,588,490.80	主要为电商直播、跨境物流以及物业管理收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.97%	-	38.65%	
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。	9,549.32	主要为偶发性资产处置收入	156,984.93	主要为代建服务以及零星收入等其他业务收入
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	3,945,446.80	主要为抖音直播及物业管理收入	51,431,505.87	主要为电商直播、跨境物流以及物业管理收入

与主营业务无关的业务收入小计	3,954,996.15	偶发、抖音直播及物业管理收入	51,588,490.80	主要为电商直播、跨境物流以及物业管理收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	0	0.00	0
营业收入扣除后金额	402,273,477.75	房地产销售、租赁及物流等	81,871,882.60	房地产销售、租赁等

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
房地产销售收入	322,287,922.85	243,582,480.38					322,287,922.85	243,582,480.38
出租物业收入	33,355,167.60	25,954,848.21					33,355,167.60	25,954,848.21
物业管理收入	899,192.48	2,020,650.00					899,192.48	2,020,650.00
电商直播业务收入	3,454,530.54	3,487,581.19					3,454,530.54	3,487,581.19
跨境物流业务收入	46,222,111.11	45,389,340.99					46,222,111.11	45,389,340.99
其他	9,549.32						9,549.32	
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
在某一时点	371,974,113.82	292,459,402.56					371,974,113.82	292,459,402.56
在某一时段	34,254,360.08	27,975,498.21					34,254,360.08	27,975,498.21
按合同期限分类								

其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计	406,228,473.90	320,434,900.77					406,228,473.90	320,434,900.77

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元, 其中, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入, 元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明:

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
----	------	------

62、税金及附加

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,259,201.07	330,367.80
教育费附加	901,286.81	237,904.22
房产税	4,044,767.96	3,816,684.90
土地使用税	486,842.49	515,621.31
印花税	278,118.88	164,954.45
土地增值税	-26,278,956.20	-26,933,209.64
水利建设基金	97,199.69	67,058.97
其他	1,380.00	4,280.00
合计	-19,210,159.30	-21,796,337.99

其他说明:

本期土地增值税发生额负数, 主要系销售单价大幅下滑, 冲回前期多计提的土地增值税。

63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	17,659,487.28	16,066,848.93
折旧及摊销费	12,829,303.88	12,522,545.35
租赁费	1,788,041.35	2,018,669.37
办公及差旅费	3,176,933.53	4,069,948.95
招待费	2,342,476.65	3,246,469.88
中介服务费	4,284,392.66	4,294,570.08
其他	114,861.68	193,003.95
合计	42,195,497.03	42,412,056.51

其他说明：

64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	42,183.87	29,363.60
职工薪酬	1,918,306.82	1,739,458.90
广告宣传费	146,865.20	856,377.01
服务费	610,755.48	4,381,784.67
办公与差旅费	124,825.40	2,415,146.64
房租水电物业	10,045.22	696,528.44
其他	154,770.90	101,833.12
合计	3,007,752.89	10,220,492.38

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	15,693,239.62	15,876,247.70
减：利息收入	-218,115.76	-237,599.97
手续费及其他	29,329.28	52,708.88
贷款融资费用		
汇兑损益	26,540.43	45,866.22
低信用等级票据贴现息		
合计	15,530,993.57	15,737,222.83

其他说明：

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	304,844.21	4,185,000.00
债务人以非金融资产清偿债务差额收益	1,832,647.21	7,603,597.43
个税手续费返还	30,510.44	27,095.31

68、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

69、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-34,880.35
合计		-34,880.35

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,042,992.36	-210,262.12
其他应收款坏账损失	-239,231.33	-18,338,739.64
合计	803,761.03	-18,549,001.76

其他说明：

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,495,301.60	-193,543,220.93
三、投资性房地产减值损失		-98,935,861.61
合计	1,495,301.60	-292,479,082.54

其他说明：

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	-14,669.66	-28,519.58

74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金及罚款收入	303,923.58	298,372.98	303,923.58
其他	8,144.58	19,927.18	8,144.58
合计	312,068.16	318,300.16	312,068.16

其他说明：

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	95,436.45		95,436.45
诉讼赔偿支出	78,400.00	369,937.88	78,400.00
滞纳金及罚款支出	2,710,996.72	2,175,852.00	2,710,996.72
其他	121.51	15,746.57	121.51
合计	2,884,954.68	2,561,536.45	2,884,954.68

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-2,311,909.43	1.49
递延所得税费用	23,193,230.91	186,890.50
合计	20,881,321.48	186,891.99

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	46,148,997.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	11,537,249.31

子公司适用不同税率的影响	986,029.61
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,167,148.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,759,828.35
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	4,431,393.32
所得税费用	20,881,321.48

其他说明：

77、其他综合收益

详见附注。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	335,354.65	4,212,095.31
往来款	4,828,376.43	17,820,883.27
利息收入	218,115.76	237,599.97
其他	343,367.95	318,300.16
合计	5,725,214.79	22,588,878.71

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现期间费用	14,923,894.73	22,356,404.59
滞纳金和违约金等	2,789,518.23	2,561,536.45
支付往来款		8,558,816.25
合计	17,713,412.96	33,476,757.29

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	38,890,000.00	46,768,816.00
合计	38,890,000.00	46,768,816.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	52,750,000.00	66,901,696.17
租赁付款额	1,537,295.73	1,194,225.97
合计	54,287,295.73	68,095,922.14

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

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	
短期借款	3,006,468.00	5,000,000.00	217,511.35	3,217,868.23		5,006,111.12
长期借款	170,460,000.00		11,606,324.38	55,160,656.10	32,255,668.28	94,650,000.00
其他流动负债	14,654,157.78	38,890,000.00	684,182.08	53,801,367.64		426,972.22
租赁负债			1,897,295.73	1,537,295.73	128,280.82	231,719.18
一年内到期的非流动负债	8,386,207.49		32,366,020.78	6,862,276.44	1,523,931.05	32,366,020.78
合计	196,506,833.27	43,890,000.00	46,771,334.32	120,579,464.14	33,907,880.15	132,680,823.30

(4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(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

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	25,267,675.77	-367,999,367.54
加：资产减值准备	-1,495,301.60	292,479,082.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,564,301.84	39,286,379.74
使用权资产折旧	1,201,608.52	1,157,584.90
无形资产摊销	8,000.04	2,000.01
长期待摊费用摊销		
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）	14,669.66	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	95,436.45	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	15,693,239.62	15,826,749.93
投资损失（收益以“－”号填列）		34,880.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	23,153,071.96	186,909.12
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	40,158.95	
存货的减少（增加以“－”号填列）	233,597,622.39	71,349,846.02
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-585,922.86	21,045,564.98
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-71,884,545.76	-77,408,660.07
其他	-803,761.03	18,549,001.76
经营活动产生的现金流量净额	261,866,253.95	14,509,971.74
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	238,590,018.98	53,429,696.51
减：现金的期初余额	53,429,696.51	47,546,051.27
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	185,160,322.47	5,883,645.24

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	
其中：	
其中：	

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	238,590,018.98	53,429,696.51
其中：库存现金	301,380.94	207,902.95
可随时用于支付的银行存款	237,544,560.67	51,224,262.31
可随时用于支付的其他货币资金	744,077.37	1,997,531.25
三、期末现金及现金等价物余额	238,590,018.98	53,429,696.51

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由
货币资金	47,570.13	47,536.13	按揭保证金
货币资金	946,778.97	318,051.67	诉讼冻结
货币资金		1,023.01	账户久悬被冻结
存货—北京荣丰嘉园	20,253,813.48	26,833,624.78	借款抵押
存货—长春金融中心	13,024,708.71	88,288,450.20	诉讼查封及作为补缴土地出让金冻结
投资性房地产	100,310,659.02	31,911,314.40	诉讼查封
合计	134,583,530.31	147,400,000.19	

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的
----	------	------	--------------

			理由
--	--	--	----

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元			
欧元			
港币			
韩元	39,278.00	0.0049	192.46
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
韩元	99,875,000.00	0.0049	489,387.50
日元	10,350,000.00	0.0448	463,648.95

其他说明：

(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) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项目	本期金额
简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用	1,491,564.94
合计	1,491,564.94

涉及售后租回交易的情况

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

83、数据资源

84、其他

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

1、符合资本化条件的研发项目

单位：元

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

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------	----------------

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

合并成本公允价值的确定方法：

或有对价及其变动的说明

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

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

是 否

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

是 否

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：

新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
深圳国金数智科技有限公司	2025 年 4 月	-	-
香港荣控伟华物流有限公司	2025 年 10 月	-	-

6、其他

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
荣控实业投资有限公司	60,000,000.00	上海	上海	贸易	100.00%		设立
北京荣丰房地产开发有限公司	92,720,356.38	北京	北京	房地产开发	100.00%		同一控制企业合并
长春荣丰房地产开发有限公司	50,000,000.00	长春	长春	房地产开发		100.00%	同一控制企业合并
长春国金发展物业服务有限公司	1,300,000.00	长春	长春	物业管理	100.00%		设立
荣丰（山东）医疗器械有限公司	10,000,000.00	山东	山东	贸易	100.00%		设立
荣丰甄选（浙江）科技有限公司	10,000,000.00	浙江	浙江	电商直播		100.00%	设立
荣丰甄选（杭州）科技有限公司	1,000,000.00	浙江	浙江	电商直播		100.00%	设立
荣丰尚品（杭州）科技有限公司	500,000.00	浙江	浙江	电商直播		100.00%	设立
荣丰甄选（韩国）科技有限公司	520,000.00	韩国	韩国	贸易		100.00%	设立
广东荣控伟华国际物流有限公司	20,000,000.00	广东	广东	跨境物流		51.00%	设立
深圳国金数智科技有限公司	5,000,000.00	广东	广东	科技推广和应用服务业		100.00%	设立
香港荣控伟华物流有限公司	379,352.40	香港	香港	跨境物流		51.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东	本期向少数股东宣告	期末少数股东权益余
-------	----------	-----------	-----------	-----------

		的损益	分派的股利	额
--	--	-----	-------	---

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(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

其他说明：

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

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

购买成本/处置对价	
— 现金	
— 非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

其他说明：

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明：

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		
负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		
联营企业：		
下列各项按持股比例计算的合计数		

其他说明：

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	--------------	---------------------	-------------

其他说明：

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明：

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：

6、其他

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

会计科目	本期发生额	上期发生额
创意非凡企业支持发展资金		4,135,000.00
西城区发改委 2022 年度企业综合发展奖励		50,000.00

稳岗补贴、留工补助等社会保险补贴	4,844.21	
2024 年度电商补助	300,000.00	

其他说明：

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注 5 相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

1. 风险管理目标和政策

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

2. 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产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

2025 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

资产负债表日，单项确定已发生减值的应收款项，本公司已对其进行单项计提坏账准备。

3. 流动风险

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

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	金融负债		
	1 年以内（含 1 年）	1 年以上	合计
长期借款		94,650,000.00	94,650,000.00
短期借款	5,006,111.12		5,006,111.12
应付账款	14,738,325.53	90,190,161.85	104,928,487.38
其他应付款	11,001,667.17	47,710,667.79	58,712,334.96
一年内到期的非流动负债	32,366,020.78		32,366,020.78
其他流动负债	426,972.22		426,972.22
租赁负债	231,719.18		231,719.18
合计	63,770,816.00	232,550,829.64	296,321,645.64

4. 市场风险

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。

A、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。

本公司承受外汇风险主要与日元、韩元有关，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。于 2025 年 12 月 31 日，除下表所述项目为日元、韩元余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
货币资金（韩元）	192.46	23,996.22
其他应收款（韩元）	489,387.50	435,376.41
其他应收款（日元）	463,648.95	448,113.35

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均符合有效性要求。

于 2025 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对日元、韩元升值或贬值 10%，则公司将增加或减少净利润 9.53 万元。管理层认为 10% 合理反映了下一年度人民币对外币可能发生变动的合理范围。

B、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。

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析：

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

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

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

(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

3、金融资产

(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) 继续涉入的资产转移金融资产

适用 不适用

其他说明

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			19,325,737.84	19,325,737.84
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			19,325,737.84	19,325,737.84
（二）权益工具投资			19,325,737.84	19,325,737.84
持续以公允价值计量的资产总额			19,325,737.84	19,325,737.84
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

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

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

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

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

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
交易性金融资产	19,325,737.84	市场法	

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

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

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

9、其他

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
盛世达投资有限公司	北京	投资管理	1,500,000,000.00	40.91%	40.91%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是王征先生。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注子公司的权益。。

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。

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：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京非常空间物业管理有限公司	同一控制人
上海汉治萍实业有限公司	同一控制人
王征	公司实际控制人、董事长
懋辉发展有限公司	子公司股东
上海宫保商务咨询有限公司	同一控制人
安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	母公司之联营企业，所持股权已于 2024 年度全部处置
王焕新	公司总裁
张金生	王焕新之配偶
安徽威宇医疗器械科技有限公司	母公司之联营企业
湖南威宇医药有限公司	威宇医疗孙公司
宁湧超	威宇医疗实际控制人
廖筱叶	持有威宇医疗 12.62%股权
广州禄禄捌投资合伙企业(有限合伙)	持有公司之控股公司荣控伟华 49%股权
长沙文超管理企业（有限合伙）	持有威宇医疗 28.61%股权
新余纳鼎管理咨询合伙企业（有限合伙）	持有威宇医疗 14.30%股权

其他说明：

5、关联交易情况

（1） 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖南威宇医药有限公司	写字间	57,523,447.29			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(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:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 元

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
上海汉治萍实业有限公司	169,960,000.00	2024年05月22日	2027年05月21日	否

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京荣丰房地产开发有限公司、王征、安徽威宇医疗器械科技有限公司、宁湧超、盛世达投资有限公司	178,460,000.00	2024年05月22日	2027年05月21日	否

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
盛世达投资有限公司	39,574,182.08			
拆出				
盛世达投资有限公司	53,801,367.64			

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,129,300.00	6,212,300.00

(8) 其他关联交易

关联方名称	交易类型	本期发生额	上期发生额
安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	利息收入	41.39	29,718.03

6、关联方应收应付款项
(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行存款	安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	45.32		243.44	
应收账款	安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司	8,250.00	8,250.00	305,250.00	30,525.00
其他应收款	长沙文超管理企业（有限合伙）/新余纳鼎管理咨询合伙企业（有限合伙）	170,000.00	170,000.00	25,000,000.00	25,000,000.01
交易性金融资产	宁湧超	19,325,737.84		19,325,737.84	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额

其他应付款	懋辉发展有限公司	671,237.43	671,237.43
其他应付款	盛世达投资有限公司		
其他应付款	安徽威宇医疗器械科技有限公司		
其他流动负债	盛世达投资有限公司	426,972.22	14,654,157.78

7、关联方承诺

8、其他

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

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

6、其他

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

2.1 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

2.1.1 长春荣丰房地产开发有限公司诉上海浦东发展银行股份有限公司建设用地使用权转让合同纠纷

2025 年 2 月 25 日，原告长春荣丰房地产开发有限公司与被告上海浦东发展银行股份有限公司因建设用地使用权转让合同纠纷向长春市南关区人民法院提起诉讼，请求：1、依法判令被告立即继续履行《土地使用权转让合同》；2、依法判决被告配合原告向国土资源局递交土地使用权变更资料，并根据《土地使用权转让合同》向原告支付土地使用权转让尾款 6,019,600 元；3、依法判决被告根据《土地使用权转让合同》向原告支付违约金 16,291,800 元；4、依法判决本案诉讼费、保全费、保全保险费由被告承担。

2025 年 5 月 20 日，被告上海浦东发展银行股份有限公司提出反诉，反诉请求：1、请求依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司为反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司办理具有独有面积的分宗土地使用权证；2、请求依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司向反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司支付违约金 16,291,800 元；3、反诉诉讼费由反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司承担。

2025 年 9 月 22 日，被告上海浦东发展银行股份有限公司提出变更反诉，变更请求：1、将原反诉请求第一项变更为“请求贵院依法确认《土地使用权转让合同》有效，并依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司协助反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司按照《土地使用权转让合同》约定的面积（7822 m²）办理‘共用分摊’性质的土地使用权登记”；2、增加反诉请求“请求判决反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司对《土地使用权转让合同》约定的四至范围内的地块在国家规定的使用年限内享有优先于‘长春国际金融中心’项目其他业主的独立使用权”作为第二项反诉请求；3、原反诉请求第二项变更为反诉请求第三项，即请求依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司向反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司支付违约金 16,291,800 元；4、反诉诉讼费由反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司承担。

截至本财务报告出具日，本案仍在审理中。

2.1.2 长春荣丰房地产开发有限公司诉上海浦东发展银行股份有限公司房屋买卖合同纠纷

2025 年 2 月 25 日，原告长春荣丰房地产开发有限公司与被告上海浦东发展银行股份有限公司因房屋买卖合同纠纷向长春市南关区人民法院提起诉讼，请求：1、依法判令被告立即继续履行《房屋买卖合同》；2、依法判决被告根据《房屋买卖合同》向原告支付擅自扩建房屋面积违约金 51000000 元；3、依法判决本案诉讼费由被告承担。

截至本财务报告出具日，本案仍在审理中。

2.1.3 长春荣丰房地产开发有限公司诉长春妙喜厨餐饮管理有限公司房屋租赁合同纠纷

2025 年 11 月 14 日，原告长春荣丰房地产开发有限公司与被告长春妙喜厨餐饮管理有限公司因房屋租赁合同纠纷向长春市南关区人民法院提起诉讼，请求：1、判令原告与被告《长春国际金融中心租赁合同》于 2025 年 10 月 10 日解除；2、依法判决被告支付原告违约金 107144.24 元；3、依法判决被告支付原告装修期的租金 116332.22 元；4、依法判决被告场内所有设施、设备所有权归属原告；5、依法判决被告将房屋进行打扫和清理、恢复原状；6、依法判决被告将案涉房屋为注册地址/营业地址的工商办理注销手续；7、依法判决本案诉讼费、保全费、担保费由被告承担。

截至本财务报告出具日，本案仍在审理中。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

本公司为长春国际金融中心商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2025 年 12 月 31 日，尚未结清的担保余额为人民币 4,859.11 万元，由于该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、利润分配情况

拟分配每 10 股派息数（元）		1.6
拟分配每 10 股分红股（股）		0
拟分配每 10 股转增数（股）		0
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）		1.6
经审议批准宣告发放的每 10 股分红股（股）		0
经审议批准宣告发放的每 10 股转增数（股）		0
利润分配方案	2026 年 4 月 15 日，本公司第十一届董事会第十八次会议决议，批准 2025 年度利润分配预案，拟以权益分派实施时股权登记日的总股本为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金红利 1.6 元（含税），上述预案尚需股东会批准。	

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1. 长春荣丰房地产开发有限公司诉上海浦东发展银行股份有限公司建设用地使用权转让合同纠纷

2025 年 2 月 25 日，原告长春荣丰房地产开发有限公司与被告上海浦东发展银行股份有限公司因建设用地使用权转让合同纠纷向长春市南关区人民法院提起诉讼，请求：1、依法判令被告立即继续履行《土地使用权转让合同》；2、依法判决被告配合原告向国土资源局递交土地使用权变更资料，并根据《土地使用权转让合同》向原告支付土地使用权转让尾款 6,019,600 元；3、依法判决被告根据《土地使用权转让合同》向原告支付违约金 16,291,800 元；4、依法判决本案诉讼费、保全费、保全保险费由被告承担。

2025 年 5 月 20 日，被告上海浦东发展银行股份有限公司提出反诉，反诉请求：1、请求依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司为反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司办理具有独用面积的分宗土地使用权证；2、请求依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司向反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司支付违约金 16,291,800 元；3、反诉诉讼费由反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司承担。

2025 年 9 月 22 日，被告上海浦东发展银行股份有限公司提出变更反诉，变更请求：1、将原反诉请求第一项变更为“请求贵院依法确认《土地使用权转让合同》有效，并依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司协助反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司按照《土地使用权转让合同》约定的面积（7822 m²）办理‘共用分摊’性质的土地使用权登记”；2、增加反诉请求“请求判决反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司对《土地使用权转让合同》约定的四至范围内的地块在国家规定的使用年限内享有优先于‘长春国际金融中心’项目其他业主的独立使用权”作为第二项反诉请求；3、原反诉请求第二项变更为反诉请求第三项，即请求依法判令反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司向反诉原告上海浦东发展银行股份有限公司支付违约金 16,291,800 元；4、反诉诉讼费由反诉被告长春荣丰房地产开发有限公司承担。

2026 年 3 月 2 日，长春荣丰收到法院出具的民事判决书（2025）吉 0102 民初 2716 号，判决如下：（1）、长春荣丰房地产开发有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司于 2009 年 12 月 31 日签订的《土地使用权转让合同》有效；（2）、驳回长春荣丰房地产开发有限公司的诉讼请求；（3）、驳回上海浦东发展银行股份有限公司的其他反诉请求。本诉案件受理费 153,357 元，由长春荣丰房地产开发有限公司负担；反诉案件受理费 59,775 元，由上海浦东发展银行股份有限公司负担。如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于吉林省长春市中级人民法院；也可以在判决书送达之日起十五日内，向吉林省长春市中级人民法院在线提交上诉状。

2. 荣丰甄选（浙江）科技有限公司与汕头大亿网络科技有限公司合同纠纷的案件

原告荣丰甄选（浙江）科技有限公司（以下简称“浙江甄选”）与被告汕头大亿网络科技有限公司（以下简称“大亿网络”）于 2024 年 10 月先后签订三份服装《产品订购合同》，原告均依约供货，双方分别完成结算后，被告仍有尾款未付；2025 年 1 月 24 日双方签署《付款协议》，确认欠款总额并约定付款期限及违约金，被告未按时履行，具体明细如下：1、合同号 D241003001：结算金额 1,016,771.85 元，被告已付 609,125 元，欠付 407,646.85 元；2、合同号 D241017005：结算金额 531,278.00 元，被告全额未付；3、合同号 B24102006：结算金额 531,278.00 元，被告全额未付；4、对账确认：截止 2025 年 1 月 24 日，被告累计欠付原告货款 1,730,044.75 元，双方约定被告于 2025 年 2 月 5 日前付清，逾期则按全国银行间同业拆借中心一年期 LPR 的四倍支付每日违约金，争议由协议签订地（杭州市滨江区）法院管辖。被告未按《付款协议》约定的 2025 年 2 月 5 日付款期限履行付款义务，构成违约。原告请求：（1）判令被告向原告支付货款 1,730,044.75 元；（2）判令被告向原告支付违约金（以 1,730,044.75 元为基数，自 2025 年 2 月 6 日

起至付清之日，每日按全国银行间同业拆借中心贷款市场利率一年期（LPR）的四倍计算）；（3）本案的诉讼费、保全费、保全保险费由被告支付。

2025 年 2 月 10 日，原告向法院提交诉讼财产保全申请书，申请冻结被告银行存款 1,730,044.75 元（明确被告工行汕头分行账号 2003020009200256450）或查封、扣押等值财产；同日提交网络查控申请书，请求法院通过网络查控系统查询被告名下银行账户、车辆、不动产等财产线索。2025 年 2 月 18 日，法院作出（2025）浙 0108 民初 2642 号民事裁定书，裁定准许原告的财产保全申请，冻结被告银行存款 1,730,044.75 元或查封、扣押其相应价值的财产，裁定立即执行，被告可在收到裁定书之日起五日内向法院申请复议（复议期间不停止执行）。2025 年 3 月 3 日，法院对被告财产采取保全措施，作出（2025）浙 0108 执保 357 号财产保全事项通知书，告知原告已成功冻结被告上述指定工商银行账户，实际冻结金额 1,730,044.75 元（足额冻结），冻结期限为 2025 年 3 月 3 日至 2026 年 3 月 2 日。法院明确原告需在冻结期限届满前 30 日向审判庭提交书面续保申请，未按要求申请导致保全失效的损失由原告自行承担，且续保无需缴纳申请费。保全方式：网络查控+银行账户冻结（足额冻结）；冻结金额：1,730,044.75 元；冻结期限：1 年（2025.3.3-2026.3.2）；担保情况：阳光财产保险股份有限公司浙江省分公司为原告的财产保全申请提供担保，原告自愿为保全行为承担相应赔偿责任。

2026 年 2 月 5 日，原告再次申请对被告的财产采取保全措施，杭州市滨江区人民法院作出（2025）浙 0108 执保 357 号财产保全事项通知书，继续冻结工商银行账户。

2026 年 2 月 12 日，浙江省杭州市滨江区人民法院作出（2025）浙 0108 民初 2642 号民事判决书，判决内容如下：1、被告汕头大亿网络科技有限公司于判决生效之日起十日内，支付原告荣丰甄选（浙江）科技有限公司货款 1,730,044.75 元，并按全国银行间同业拆借中心公布的一年期 LPR 四倍，支付自 2025 年 2 月 6 日起至款项付清之日止的违约金；2、驳回原告的其他诉讼请求；3、若被告未按判决指定期间履行给付义务，需加倍支付迟延履行期间的债务利息；4、本案受理费 20,370 元、保全申请费 5,000 元，合计 25,370 元，由被告汕头大亿网络科技有限公司负担，被告需在判决生效十日内缴纳，逾期法院将强制执行。

2026 年 2 月 28 日，本案被告提起上诉，请求撤销浙江省杭州市滨江区人们法院（2025）浙 0108 民初 2642 号民事判决，改判驳回荣丰甄选（浙江）科技有限公司部分不实诉讼请求或发回重审；本案一、二审诉讼费用由被上诉人承担。

截至本财务报告出具日，本公司尚未收到上述货款，已按应收账款账面余额的 50%计提坏账准备。

3. 长春荣丰房地产开发有限公司诉吉林省国金商业管理有限公司建设工程合同纠纷

2025 年 2 月 25 日，原告长春荣丰房地产开发有限公司与被告吉林省国金商业管理有限公司因建设工程合同纠纷向长春市南关区人民法院提起诉讼，请求：1、依法判决解除原告与被告签订的《合同补充协议书（消防改造事宜）》；2、依法判决被告返还原告消防改造费用 1,158 万元整；3、依法判决被告赔偿原告应由被告承担消防改造工程中的消防电力改造费用 60 万元整；4、依法判决被告赔偿原告房屋损失 2,938,297 元；5、依法判决本案诉讼费由被告承担。

2025 年 12 月 1 日，吉林省长春市南关区人民法院出具（2025）吉 0102 民初 12697 号《民事判决书》，判决：驳回长春市荣丰房地产开发有限公司全部诉讼请求。案件受理费 112,509 元，公告送达费 400 元，由长春荣丰房地产开发有限公司负担。

2026 年 1 月 6 日，长春荣丰房地产开发有限公司提起上诉，请求：1、请求法院依法撤销（2025）吉 0102 民初 12697 号民事判决书，并依法改判解除上诉人与被上诉人签订的《合同补充协议书（消防改造事宜）》、依法改判被上诉人返还上述消防改造费用 1,158 万元、依法改判被上诉人赔偿上诉人代被上诉人支付的消防改造工程中的消防电力改造费用 60 万元、依法改判被上诉人赔偿上诉人房屋损失 2,938,297 元；2、请求法院依法判令一审、二审案件受理费由被上诉人承担。

截至本财务报告出具日，本案仍在审理中。

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

（2）未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

（2）其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明：

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，即房地产开发销售及租赁分部、电商直播报告分部、跨境物流报告分部。这些报告分部是以业务性质为基础确定的。该报告分部提供的主要产品及劳务为：房地产开发、销售及租赁分部：开发、建设、出租、出售规划范围的房地产及其物业管理、电商直播销售业务、跨境物流业务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产开发、销售及租赁报告分部	电商直播报告分部	跨境物流报告分部	未分配金额	分部间抵销	合计
营业收入	356,542,282.93	3,464,079.86	46,222,111.11			406,228,473.90
折旧费和摊销费	38,822,754.26	39,137.39	9,168.51			38,871,060.16
利润总额（亏损）	51,317,911.15	-3,368,132.55	1,800,781.35			46,148,997.25
资产总额	2,881,244,751.72	4,795,350.57	72,551,214.61		1,689,964,977.46	1,268,626,339.44
负债总额	1,545,790,757.90	5,486,637.13	54,802,899.20		1,106,070,272.84	500,010,021.39

(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

(4) 其他说明

每一类产品的对外交易收入：

项目	本期金额	上期金额
房地产销售收入	322,287,922.85	48,476,117.20
出租物业收入	33,355,167.60	33,031,764.91
物业管理收入	899,192.48	737,032.60
电商直播业务收入	3,454,530.54	12053494.49
跨境物流业务收入	46,222,111.11	39004979.27
其他	9,549.32	156,984.93
合计	406,228,473.90	133,460,373.40

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

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

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
	0.00	0.00
1 至 2 年	0.00	0.00
2 至 3 年	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00
3 至 4 年	0.00	0.00
4 至 5 年	0.00	0.00
5 年以上	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00					0.00				

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的

				依据及其合理性
--	--	--	--	---------

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
------	----------	----------	---------------	----------------------	-----------------------

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	544,190,998.43	544,390,998.43
合计	544,190,998.43	544,390,998.43

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
撤销表决权委托违约金	170,000.00	25,000,000.00
保证金/押金	6,000.00	6,000.00
备用金借支	29,040.50	29,040.50
应收合并范围内关联方往来款	544,190,998.43	544,390,998.43
合计	544,396,038.93	569,426,038.93

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	544,190,998.43	544,390,998.43
1 至 2 年		25,000,000.00
2 至 3 年	170,000.00	
3 年以上	35,040.50	35,040.50
5 年以上	35,040.50	35,040.50
合计	544,396,038.93	569,426,038.93

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										

其中：										
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损 失	整个存续期预期信用 损失（未发生信用减 值）	整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	
2025 年 1 月 1 日余额			25,035,040.50	25,035,040.50
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期转销			24,830,000.00	24,830,000.00
2025 年 12 月 31 日余额			205,040.50	205,040.50

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单项计提	25,000,000.00			24,830,000.00		170,000.00
账龄组合	35,040.50					35,040.50
合计	25,035,040.50			24,830,000.00		205,040.50

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
长春荣丰房地产开发有限公司	往来款	527,160,998.43	1-2 年	96.83%	
荣控实业投资有限公司	往来款	17,030,000.00	1-2 年	3.13%	
长沙文超管理企业（有限合伙）/新余纳鼎管理咨询合伙企业（有限合伙）	撤销表决权委托违约金	170,000.00	2-3 年	0.03%	170,000.00
马广	备用金借支	29,040.50	3 年以上	0.01%	29,040.50
上海办公室房东	保证金/押金	6,000.00	3 年以上	0.00%	6,000.00
合计		544,396,038.93		100.00%	205,040.50

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	547,334,651.56		547,334,651.56	547,334,651.56		547,334,651.56
合计	547,334,651.56		547,334,651.56	547,334,651.56		547,334,651.56

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
北京荣丰	486,034,651.56						486,034,651.56	
国金物业	1,300,000.00						1,300,000.00	
荣控实业	60,000,000.00						60,000,000.00	
合计	547,334,651.56						547,334,651.56	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账	减值准备期初	本期增减变动								期末余额（账	减值准备期末
			追加投资	减少投资	权益法下	其他综合	其他权益	宣告发放	计提减值	其他		

	面价 值)	余额			确认 的投 资损 益	收益 调整	变动	现金 股利 或利 润	准备		面价 值)	余额
一、合营企业												
二、联营企业												

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

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

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类								
其中：								
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠								

道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，0.00 元预计将于 0 年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置其他债权投资取得的投资收益		-623,558.82
合计		-623,558.82

6、其他

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-110,106.11	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	335,354.65	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,815,214.98	
债务重组损益	1,832,647.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,477,450.07	
减：所得税影响额	273,532.78	
合计	1,122,127.88	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.50%	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.35%	0.17	0.17

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他