

旭辉集团股份有限公司

2024年年度报告

发行人：旭辉集团股份有限公司（盖章）

二〇二五年四月



重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

风险提示

投资者参与投资本公司发行的债务融资工具时，应认真考虑各项可能对债务融资工具的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，本公司面临的风险因素与上一期定期报告相比，新增风险因素如下文列示，请投资者关注：

1、归属于母公司股东的净利润为负，净资产减少

公司2024年归属于母公司股东的净利润为-228,328.64万元，金额为负。主要原因包括：（1）房地产项目年内交付结转规模下降，营业总收入同比下降且毛利率下降；（2）结合2024年市场情况拟对部分项目计提减值准备；（3）财务费用支出增加；（4）投资性房地产公允价值下降。

2024年末，公司净资产为5,918,008.83万元，较2023年末减少了817,114.25万元，同比下降12.13%。

2、货币资金减少，短期偿债压力依旧较大

截至2024年末，公司的货币资金为755,032.66万元（其中受限资金为97,309.03万元，存放于资金监管专用账户的预收售楼款450,819.38万元），相比2023年末减少342,787.43万元，同比下降31.22%，主要系银行存款大幅下降所致。截至2024年末，发行人短期借款为67,461.00万元，一年内到期的非流动负债为1,488,551.42万元，短期偿债压力依旧较大。

由于经济增速放缓，居民观望情绪浓厚，带来住宅项目去化放

缓，加之持有型物业租金收入下跌，导致回款减少；同时受房企违约事件影响，整体行业融资信用受损，传统涉房融资渠道均已收紧。上述两个方面严重影响本公司的还本付息能力。

3、投资性房地产价值变动风险

公司投资性房地产采用公允价值模式计量，过去两年投资性房地产的公允价值变动收益在降低了公司的利润水平，2023年、2024年公允价值变动收益分别为-20,145.25万元和-28,611.61万元，占当年营业亏损分别为4.70%和45.72%。未来如果投资性房地产持续出现租金下降或资本无法保值增值的情形，将对公司的财务业绩产生不利影响，从而影响公司的营业利润、净利润，进而影响公司的偿债能力。

4、受限资产较多的风险

截至2024年末，公司所有权受限制的资产价值合计为8,784,564.40万元，占公司总资产的比例为37.98%。主要是存货和投资性房地产抵押融资规模较大所致。

5、存货跌价风险

截至2024年末，公司合并口径的存货金额为8,397,437.25万元，占总资产的比重达36.31%，主要为在建和已完工开发产品。存货中存在部分毛利率相对较低的项目，同时公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动，2024年公司计提了存货跌价准备150,596.75万元，未来可能会有进一步下跌的风险。

目 录

重要提示	1
风险提示	2
目 录	4
释义	5
第一章 企业基本情况	6
一、企业基本情况	6
二、相关中介机构情况	9
第二章 债务融资工具存续情况	12
一、存续的债务融资工具基本情况	12
二、报告期内信用评级结果调整情况	12
三、债务融资工具募集资金使用情况	13
四、发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况	13
五、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况及其影响	14
第三章 报告期内重要事项	17
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	17
二、报告期内合并报表范围重大亏损情况	22
三、报告期末受限资产情况	22
四、报告期末对外担保及重大未决诉讼情况	22
五、信息披露事务管理制度变更情况	23
六、环境信息依法披露情况	23
第四章 财务报表	24
第五章 备查文件	153
一、备查文件	153
二、查询地址	153
三、查询网站	153

释义

无。

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

（一）企业基本信息

公司中文名称	旭辉集团股份有限公司
公司中文简称	旭辉集团
公司英文名称	CIFI Group Co., Ltd
公司英文简称	CIFI Group
法定代表人	傅珮
注册资本	350,000万元
实缴资本	350,000万元
注册地址	上海市青浦区练塘镇朱枫公路3534弄1号4幢1层103室
办公地址	上海市闵行区申虹路1088弄39号
邮政编码	201106
企业网址	http://www.cifi.com.cn
电子邮箱	ir@cifi.com.cn

（二）信息披露事务负责人情况

姓名	杨欣
职位	财务负责人
联系地址	上海市闵行区申虹路1088弄39号
电话	021-60701001
传真	021-60701666
电子邮箱	yangxin@cifi.com.cn

（三）报告期内发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员或履行同等职责

1、报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更。

2、报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员变更情况如下所示：

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任职的生效时间	工商登记完成时间
董事	陈亚初	独立董事	离任	2024年5月14日	2024年9月11日
董事	汝海林	董事长	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
董事	林中	董事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日

董事	杨欣	董事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
董事	葛俊	董事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
董事	张亦春	董事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
董事	李扬	董事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
监事	葛明	监事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
监事	李速	监事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
监事	张菊香	监事	离任	2024年9月12日	2024年9月12日
董事	傅珮	董事、总经理	就任	2024年9月12日	2024年9月12日
监事	马建忠	监事	就任	2024年9月12日	2024年9月12日

（四）报告期内与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况；控股股东对企业非经营性资金占用情况

报告期内，公司在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力；未发生控股股东占用公司非经营性资金的情况。

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

报告期内，公司没有发声违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

（六）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况发生的重大变化，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

报告期内，公司业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化。

公司主营业务收入由物业销售及相关服务、物业出租构成。2024年度，公司物业销售及相关服务业务收入3,887,661.42万元，占营业收入比例为96.51%，成本3,381,918.65万元，毛利率为13.01%；公司物业出租业务收入140,581.21万元，占营业收入比例为3.49%，成本47,163.75万元，毛利率为66.45%。

2024年度，公司物业销售及相关服务业务收入较去年同期降低39.32%，成本降低37.90%，毛利率减少1.99个百分点；公司物业出租业务收入较去年同期增加20.48%，成本降低19.25%，毛利率增加16.50个百分点。

(七) 报告期末除债券外的其他有息债务的余额情况, 包括但不限于逾期金额、发生原因及处置进展

截至本报告披露日, 发行人逾期债务情况如下:

单位: 亿元 币种: 人民币

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
发行人子公司项目融资	六安卓锦房地产开发有限公司	银行	3.671512	本息均逾期	项目融资对应项目六安旭辉中心销售不及预期, 项目回款未能匹配借款还款期限, 因此导致未能按期偿还该笔借款分期款项	3.671512	六安卓锦房地产开发有限公司正与借款银行沟通商议展期事宜, 并通过推进项目加速去化从而加速回款进行偿还
发行人子公司项目融资	杭州昌展置业有限公司	银行	1.0186722	本息均逾期	项目融资对应项目杭州天目山销售不及预期, 项目回款未能匹配借款还款期限, 因此导致未能按期偿还该笔借款分期款项	1.0186722	杭州昌展置业有限公司正与借款银行沟通商议展期事宜, 并通过推进项目加速去化从而加速回款进行偿还
发行人子公司项目融资	苏州兴格置业有限公司	银行	0.466305	本息均逾期	项目融资对应项目苏州锦麟铂悦府销售不及预期, 项目回款未能匹配借款还款期限, 因此导致未能按期偿还该笔借款分期款项	0.466305	苏州兴格置业有限公司正与借款银行沟通商议展期事宜, 并通过推进项目加速去化从而加速回款进行偿还
发行人子公司项目融资	大连卓睿房地产开发有限公司	银行	0.026485	本息均逾期	项目融资对应项目大连江山如院销售不及预期, 项目回款未能匹配借款还款期限, 因此导致未能按期偿还该笔借款分期款项	0.026485	大连卓睿房地产开发有限公司正与借款银行沟通商议展期事宜, 并通过推进项目加速去化从而加速回款进行偿还
发行人子公司项目融资	巩义市金耀百世置业有限公司	银行	0.612354	本息均逾期	项目融资对应项目郑州滨河赋销售不及预期, 项目回款未能匹配借款还款期限, 因此导致未能按期偿还该笔借款分期款项	0.612354	巩义市金耀百世置业有限公司正与借款银行沟通商议展期事宜, 并通过推进项目加速去化从而加速回款进行偿还

债务名称	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
发行人子公司固定资产借款	北京盛创置业有限公司	其他金融机构	1.2	本息均逾期	借款合同对应相关综合商业楼项目运营不及预期，项目回款未能匹配借款还款期限，且相关项目未能完成整售，导致未能按期偿还该笔借款	1.2	平安银行已将债权转让，北京盛创置业有限公司计划继续推进项目整售后还款

注：发行人子公司发生债务逾期规模合计 69,953.28 万元，涉及主体分别为六安卓锦房地产开发有限公司（以下简称“六安卓锦”）、杭州昌展置业有限公司（以下简称“杭州昌展”）、苏州兴格置业有限公司（以下简称“苏州兴格”）、合肥和煜房地产开发有限公司（以下简称“合肥和煜”）、重庆颐天展驰置业有限公司（以下简称“重庆颐天”）、大连卓睿房地产开发有限公司（以下简称“大连卓睿”）、巩义市金耀百世置业有限公司（以下简称“巩义金耀”）和北京盛创置业有限公司（以下简称“盛创置业”）。发行人已于 2025 年 2 月 5 日就相关事项公告《旭辉集团股份有限公司关于子公司债务逾期的公告》。

二、相关中介机构情况

（一）会计师事务所

审计年度	会计师事务所名称	办公地址	签字会计师
2018	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路222号30楼	杨誉民、李海莲
2019	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路222号30楼	杨誉民、李海莲
2020	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路222号30楼	李莉、李海莲
2021	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	上海市黄浦区延安东路222号30楼	蔡建斌、沈芳芳
2022	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室	石卫红、张鹏
2023	深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心A塔1005、1007	邬军、杨志福
2024	深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）	深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心A塔1005、1007	邬军、夏雪玲

（二）主承销商

截至本报告公告日，发行人存续债务融资工具主承销商信息如下：

债务融资工具简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
----------	--------	------	-----	------

债务融资工具简称	主承销商名称	办公地址	联系人	联系电话
22旭辉集团MTN001	中国国际金融股份有限公司	北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	祁秦、闫汝南、张路灿、张春杲	010-65051166
	国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33楼	雷磊、李丽娜、高岩	021-38674860
22旭辉集团MTN002	国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33楼	雷磊、李丽娜、高岩	021-38674860
	中国国际金融股份有限公司	北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	祁秦、闫汝南、张路灿、张春杲	010-65051166

（三）存续期管理机构

债务融资工具简称	存续期管理机构	办公地址	联系人	联系电话
22旭辉集团MTN001	中国国际金融股份有限公司	北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	祁秦、闫汝南、张路灿、张春杲	010-65051166
22旭辉集团MTN002	国泰海通证券股份有限公司	上海市静安区新闻路669号博华广场33楼	雷磊、李丽娜、高岩	021-38674860

（四）进行跟踪评级的评级机构

评级机构	办公地址	联系人	联系电话
中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO 5号楼	蒋滕、王钰莹	010-65051166

注：中诚信已于2024年4月2日披露《中诚信国际关于终止旭辉集团股份有限公司主体和相关债项信用评级的公告》（信评委公告[2024]122号），终止对旭辉集团主体信用评级及“22旭辉集团MTN001”、“22旭辉集团MTN002”的债项信用评级。

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续的债务融资工具基本情况

截至定期报告批准报出日，发行人所有存续的债务融资工具基本情况如下：

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额 (亿元)
旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据	22旭辉集团MTN001	102280512.IB	2022-03-11	2022-03-14	2030-03-14	0.9898
旭辉集团股份有限公司2022年度第二期中期票据	22旭辉集团MTN002	102282131.IB	2022-09-21	2022-09-22	2025-09-22	12

(续)

利率(%)	付息兑付方式	交易场所	主承销商	存续期管理机构	受托管理人(如有)
2.75	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	中国国际金融股份有限公司, 国泰海通证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司	/
3.22	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场	国泰海通证券股份有限公司, 中国国际金融股份有限公司	国泰海通证券股份有限公司	/

截至定期报告批准报出日，发行人不涉及逾期未偿还债券。

二、报告期内信用评级结果调整情况

自2023年6月21日至今，中诚信国际作为“22旭辉集团MTN001”、“22旭辉集团MTN002”评级机构，已多次披露延迟出具旭辉集团及相关债券定期跟踪评级报告的公告并于2024年4月3日披露终止出具旭辉集团及相关债券定期跟踪评级报告的公告，具体披露时间及原因汇总如下：

披露时间	延迟/终止披露原因
2023年6月21日	旭辉集团2022年度审计工作尚未结束，将延迟披露公司及相关债券的定期跟踪评级报告。
2023年7月28日	旭辉集团存在重大事项尚需进一步了解，将延迟出具公司及相关债券的定期跟踪评级报告。
2023年8月31日	旭辉集团尚有重大事项仍在进行中，需要进一步了解，将延迟出具公司及相关债券的定期跟踪评级报告。

2023年10月31日	旭辉集团尚有重大事项仍在进行中，对公司信用水平或将产生重大影响，需要进一步了解，将延迟出具公司及相关债券的定期跟踪评级报告。
2023年12月29日	旭辉集团存在对其信用水平可能产生重大影响的重大事项，需要进一步了解，将延迟出具公司及相关债券的定期跟踪评级报告。
2024年2月29日	旭辉集团存在对其信用水平可能产生重大影响的重大事项，需要进一步了解，将延迟出具公司及相关债券的定期跟踪评级报告。
2024年4月3日	由于目前掌握的信息无法支撑中诚信国际评级工作正常开展，根据相关监管规定和《中诚信国际终止评级制度》，中诚信国际终止对旭辉集团主体信用评级及相关债项信用评级，并将不再更新其信用评级结果。

三、债务融资工具募集资金使用情况

表 募集资金使用情况（截至2024年12月31日）

单元：亿元

债务融资工具简称	募集总金额	资金用途	资金投向行业	计划使用金额	已使用金额	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额
22 旭辉集团 MTN001	10	募集资金扣除发行费用后，全部用于项目建设	房地产	10	10	是	0
22 旭辉集团 MTN002	12	拟用于项目建设、购回或偿还旭辉控股（集团）有限公司境外美元债券、偿还发行人有息债务	房地产	12	12	是	0

四、发行人或投资者选择权条款、投资人保护条款等特殊条款触发和执行情况

债券简称	特殊条款	触发和执行情况
22旭辉集团 MTN001	交叉保护条款：【触发情形】【发行人及其合并财务报表范围内子公司】未能清偿到期应付的其他债务融资工具、公司债、企业债或境外债券的本金或利息；或发行人未能清偿本期债务融资工具利息；或【发行人及其合并财务报	截至报告期末，未触发。 2024年2月27日至2024年3月8日召开旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议并

债券简称	特殊条款	触发和执行情况
	<p>表范围内子公司】未能清偿到期应付的任何【银行贷款（包括但不限于贷款，票据贴现、委托贷款、承兑汇票、信用证、保理等《贷款通则》规定的银行发放的其他类贷款）、理财直接融资工具本金或利息】，单独或累计的总金额达到或超过：（1）【人民币5,000万元】，或（2）发行人最近一年经审计的合并财务报表【净资产的5%】，以较低者为准。</p> <p>发行人调整票面利率选择权：在本期中期票据存续期的第2个计息年度末，发行人有权选择上调或者下调本期中期票据的票面利率。调整后的票面利率在后两个计息年度固定不变。票面利率调整幅度以《票面利率调整及投资者回售实施办法的公告》为准。</p> <p>投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期中期票据的投资者回售登记期内进行登记，将所持中期票据的全部或者部分按照面值回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。</p>	<p>表决了相关议案。</p> <p>根据已表决通过的议案二约定“本次议案通过后，《募集说明书》“第十二章违约、风险情形及处置”之“一、违约事件”及“二、发行人违约责任”项下条款不再适用，不触发本期债券相关违约责任。本议案如经本次会议审议通过，即视为前述事项被有效豁免，本次会议形成的决议均为有效决议，对全体债券持有人均具有法律约束力”，因此22旭辉集团MTN001交叉保护条款将不触发本期中期票据的违约事宜。</p>

五、增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的现状、执行情况和变化情况及其影响

（一）增信机制

2024年2月27日至2024年3月8日召开旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议，表决通过议案为22旭辉集团MTN001增加如下增信措施：根据《关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议决议的公告》、《旭辉集团股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议的答复公告》，发行人同意以其或其指定主体直接或间接持有的以下资产为22旭辉集团MTN001提供偿付保障措施：（1）“芜湖未来云辰项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后24.00%的股权收益权提供增信；（2）“郑州一江雲著项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后51.00%的股权收益权提供增信；（3）“东莞江山项目”所属项目公司（或项目公司直接或间接股东）穿透后50.00%的股权收益权提供增信（以下统称“增信资产”）。即在发行人到期无法履行还本付息义务的情况下，上述增信资产在扣除所有开发经营发生的各项成本费用支出、偿还融资贷款本息

及相关费用，以及根据相关法律法规或政府主管部门要求而发生的其他支出等后，剩余可动用资金中归属发行人对应权益的部分，将用于保障22旭辉集团MTN001本金和利息偿付¹。发行人已就上述增信事项履行增信所需手续，出具《承诺函》。

2024年9月26日至2024年9月27日召开旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第二次持有人会议，表决通过议案取消了22旭辉集团MTN001的增信措施：根据《关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第二次持有人会议决议的公告》、《旭辉集团股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第二次持有人会议的答复公告》，发行人后续将推出其他债券风险化解方案，为顺利推进后续方案的实施，需调整本期债券增信措施。22旭辉集团MTN001第一次持有人会议表决通过的“议案二：关于调整本期债券兑付安排、增加增信保障措施的议案”所约定的兑付安排及增信措施不再适用。2024年11月19日至2024年11月20日召开旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第三次持有人会议，表决通过议案将为同意进行份额置换的22旭辉集团MTN001份额提供新的增信措施。

截至本报告披露日，22旭辉集团MTN001债券余额为0.9898亿元，无增信措施。

22旭辉集团MTN002由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二）偿债计划及其他偿债保障措施

22旭辉集团MTN001偿债计划发生变更。根据《旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议议案》、《关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议决议的公告》、《旭辉集团股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第一次持有人会议的答复公告》、《旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第二次持有人会议议案》及相关补充通知、《关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第二次持有人会议决议的公告》、《旭辉集团股份有限公司关于旭辉集团股份有限公司2022年度第一期中期票据2024年第二次持有人会议的答复公告》，22旭辉集团MTN001偿债计划变更如下：

1、兑付日调整事项：22旭辉集团MTN001（含已登记回售且未撤销回售部分与未登记回售部分）的兑付日调整为2030年3月14日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

¹ 全资项目依照章程规定、合同约定获取股权收益，非全资项目依照项目公司章程、合作协议等约定进行执行。

2、付息日调整事项：22旭辉集团MTN001的计息期限调整为2022年3月14日至2030年3月14日。2025年至2029年，每年3月14日为年度付息日；除年度利息外，其余利息利随本清，在本金兑付日（具体兑付日见下表）进行支付（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息）。未偿本金对应的利息按票面利率2.75%计算（含2025年年度付息日利息）。

3、本息偿还安排：发行人不晚于2024年10月14日（含，即2个自然月宽限期届至之日）支付原定于2024年8月14日支付的1%本金（即本金1,000.00万元）及其对应利息2。22旭辉集团MTN001后续还本付息安排调整如下：

兑付日	本金兑付比例 ³	偿还金额
2025/3/14	-	未偿本金年度利息（2024/3/14-2025/3/14）
2026/3/14	-	未偿本金年度利息（2025/3/14-2026/3/14）
2027/3/14	-	未偿本金年度利息（2026/3/14-2027/3/14）
2028/3/14	-	未偿本金年度利息（2027/3/14-2028/3/14）
2029/3/14	-	未偿本金年度利息（2028/3/14-2029/3/14）
2030/3/14	98%	本金 98,000.00 万元及其对应利息

22旭辉集团MTN001其他偿债保障措施与募集说明书披露的内容保持一致，未发生变更，且均有效执行。

22旭辉集团MTN002偿债计划、其他偿债保障措施与募集说明书披露的内容保持一致，未发生变更，且均有效执行。

² 根据《旭辉集团股份有限公司 2022 年度第一期中期票据 2024 年付息及分期兑付（第二次）公告》，发行人将在 2 个自然月宽限期内尽快完成该期本金和利息偿付工作，具体偿付时间将另行公告。

³ 系指占本期债券发行总额的比例。发行人已于 2024 年 3 月 14 日支付 2024 年年度利息及 1%本金（即本金 1,000.00 万元），将不晚于 2024 年 10 月 14 日（含）支付 1%本金（即本金 1,000.00 万元）及其对应利息。

第三章 报告期内重要事项

一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

(一) 会计政策变更情况

1、执行《企业会计准则解释第18号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于2024年12月31日，财政部发布了《企业会计准则解释第18号》(财会〔2024〕24号，以下简称“解释第18号”)，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第13号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本公司自解释第18号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。执行解释第18号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

2、执行《企业会计准则解释第17号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定

财政部于2023年10月25日公布了《企业会计准则解释第17号》(财会〔2023〕21号，以下简称“解释第17号”)，自2024年1月1日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第17号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第21号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司自解释自2024年1月1日起执行该规定。执行解释第18号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更情况

报告期内，本公司未发生会计估计变更。

(三) 会计差错更正情况

报告期内，本公司未发生会计差错更正。

（四）会计师事务所对财务报告出具意见情况

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见的审计报告，具体情况如下：

会计师事务所名称	深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	带强调事项段、其他事项段或与持续经营相关的重大不确定性段的无保留意见
所涉及的事项	本公司于2024年度及2023年度的净亏损分别为人民币 2,216,403,268.15 元和 6,169,024,774.80元；于2024年12月31日，逾期的一年内到期的长期借款本金为人民币 699,532,800.00 元，应付票据为人民币 16,206,700.00 元，对应的利息为人民币 21,139,863.39元。
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	上述事项表明存在可能导致对本公司的持续经营能力产生重大疑虑的不确定性。

（五）合并报表范围变化情况

1、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

子公司名称	股权处置 价款（人 民币百 万）	股权处 置比例 （%）	股权处置方 式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点确认的依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额（人 民币百万）	丧失控制 权之日剩 余股权比 例（%）	丧失控制 权之日剩 余股权账 面价值（人 民币百万）	丧失控制 权日剩余 股权的公 允价值（人 民币百万）	按照公允 价值重新 计量剩余 股权产生 的利得或 损失 （人民币 百万）
合肥梁越置业有限公司	102	51	转让股权	2024/12/6	控制权移交	-	-	-	-	-
合肥梁升置业有限公司	-	51	转让股权	2024/12/6	控制权移交	-	-	-	-	-
乌鲁木齐旭瑞置业有限公司	70	100	转让股权	2024/7/30	控制权移交	-63	-	-	-	-
合肥银弘房地产开发有限公司	63	50	转让股权	2024/12/19	控制权移交	-	-	-	-	-
上海盛垦实业有限公司	31	100	转让股权	2024/12/26	控制权移交	-6	-	-	-	-
南京旭城房地产开发有限公司	26	51	转让股权	2024/12/20	控制权移交	-	-	-	-	-
无锡雅辉房地产开发有限公司	20	50	转让股权	2024/10/15	控制权移交	-1	-	-	-	-
长春和昌房地产开发有限公司	18	70	转让股权	2024/11/20	控制权移交	-51	-	-	-	-
长春市万锦房地产开发有限公	-	70	转让股权	2024/11/20	控制权移交	-	-	-	-	-

子公司名称	股权处置 价款（人 民币百 万）	股权处 置比例 （%）	股权处置方 式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点确认的依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额（人 民币百万）	丧失控制 权之日剩 余股权比 例（%）	丧失控制 权之日剩 余股权账 面价值（人 民币百万）	丧失控制 权日剩余 股权的公 允价值（人 民币百万）	按照公允 价值重新 计量剩余 股权产生 的利得或 损失 （人民币 百万）
长沙和高房地产开发 有限公司	13	65	转让股权	2024/9/19	控制权移交	-174	-	-	-	-
长沙卓辉房地产开发 有限公司	-	65	转让股权	2024/9/19	控制权移交	-	-	-	-	-
上海旭麦实业有限公 司	3	100	转让股权	2024/12/31	控制权移交	1	-	-	-	-
嘉善盛安置业有限公 司	-	50	转让股权	2024/12/31	控制权移交	-	-	-	-	-
宁波旭辉卓瑞建设管 理有限公司	-	100	转让股权	2024/3/20	控制权移交	3	-	-	-	-
漳州市旭辉卓尊工程 项目管理有限公司	-	100	转让股权	2024/4/10	控制权移交	12	-	-	-	-
珠海兴汇实业有限公 司	-	100	转让股权	2024/1/1	控制权移交	-42	-	-	-	-
合 计	346		-	-	-	-321		-	-	-

2、其他原因的合并范围变动

本公司本年通过收购如下子公司购买资产，并将其纳入合并范围

子公司名称	主要经营地	成立方式	收购前持股比例 (%)	收购后持股比例 (%)	对价 (人民币元)
南京旭辰置业有限公司	南京	非同一控制下的收购资产合并	49	100	40,629,635.00
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡	非同一控制下的收购资产合并	30	100	37,999,920.16
杭州众旭置业有限公司	杭州	非同一控制下的收购资产合并	23	100	770,000.00
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州	非同一控制下的收购资产合并	0	50	48,479,527.00

二、报告期内合并报表范围重大亏损情况

2024年度实现营业收入4,028,242.64万元，归属于母公司股东的净利润为-228,328.64万元，金额为负，主要原因包括：（1）房地产项目年内交付结转规模下降，营业总收入同比下降且毛利率下降；（2）结合2024年市场情况拟对部分项目计提减值准备；（3）财务费用支出增加；（4）投资性房地产公允价值下降。

三、报告期末受限资产情况

截至报告期末，发行人受限资产情况如下：

项目	期末账面价值（元）	受限原因
存货	52,735,035,330.42	借款抵押
投资性房地产	31,877,715,000.00	借款抵押
长期股权投资	2,010,046,904.82	司法冻结
货币资金	973,090,342.43	票据借款质押、 司法冻结及保证金
其他非流动金融资产	224,379,326.74	司法冻结
其他权益工具投资	25,377,078.27	司法冻结
合计	87,845,643,982.68	

四、报告期末对外担保及重大未决诉讼情况

（一）对外担保情况

截至报告期末，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币14,532,119,959.75元。由于借款人将房产抵押给贷款银行，因此本公司认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。截至报告期末，公司对外担保余额为92.85亿元，不存在报告期末尚未履行及履行完毕的单笔对外担保金额或者对同一担保对象累计超过报告期末净资产10%的情形。

（二）重大未决诉讼

截至报告期末，公司无重大未决诉讼。

五、信息披露事务管理制度变更情况

2022年3月8日，公司公告了《旭辉集团股份有限公司信息披露事务管理制度》。

截至本报告出具日，公司未发生信息披露事务管理制度变更情况。

六、环境信息依法披露情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

第四章 财务报表

旭辉集团股份有限公司2024年年度财务报告。

旭辉集团股份有限公司

审计报告

深永信会审证字[2025]第 0008 号

永信瑞和（深圳）会计师事务所（特殊普通合伙）

旭辉集团股份有限公司
审计报告及财务报表
2024 年度

	<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一	审计报告	1-4
二	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
三	财务报表附注	1-84



永信瑞和(深圳)会计师事务所

Yongxin Ruihe (Shenzhen) Certified Public Accountants

永信瑞和

地址：深圳市龙华区鸿荣源北站中心A塔10楼 电话：(0755)25985524 2594 335 2598 5866

审计报告

深永信会审证字[2025]第0008号

旭辉集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了旭辉集团股份有限公司(以下简称旭辉股份)财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了旭辉股份 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于旭辉股份，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、与持续经营相关的重大不确定性强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注三、（一）所述，旭辉股份于 2024 年度及 2023 年度的净亏损分别为人民币 2,216,403,268.15 元和 6,169,024,774.80 元；于 2024 年 12 月 31 日，

逾期的一年内到期的长期借款本金为人民币 699,532,800.00 元，应付票据为人民币 16,206,700.00 元，对应的利息为人民币 21,139,863.39 元。旭辉股份披露了后续拟采取改善流动性的措施。上述事项表明存在可能导致对旭辉股份的持续经营能力产生重大疑虑的不确定性。

本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

旭辉股份管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

旭辉股份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，旭辉股份管理层负责评估旭辉股份的持续经营能力，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旭辉股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督旭辉股份的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致

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

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

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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

6. 就旭辉股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

永信瑞和（深圳）会计师事务所



中国 深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：

夏雪玲



二〇二五年四月二十八日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	7,550,326,570.35	10,978,200,832.85
应收账款	注释2	1,778,300,704.67	1,898,911,874.60
预付款项	注释3	4,878,727,317.23	5,681,163,316.51
其他应收款	注释4	64,240,173,442.18	67,337,933,437.62
存货	注释5	83,974,372,478.34	116,998,889,606.94
其他流动资产	注释6	4,439,295,603.17	5,237,851,812.14
流动资产合计		166,861,196,115.94	208,132,950,880.66
非流动资产：			
长期股权投资	注释7	26,968,991,974.20	30,249,800,291.13
其他权益工具投资	注释8	25,377,078.27	29,832,713.60
其他非流动金融资产	注释9	224,379,326.74	262,447,893.06
投资性房地产	注释10	35,208,501,199.19	34,845,146,807.20
固定资产	注释11	169,641,862.65	163,814,586.36
使用权资产	注释12	106,719,327.54	132,633,474.52
无形资产	注释13	55,327,126.89	67,421,011.04
开发支出	注释14	104,716,101.77	87,430,303.51
长期待摊费用	注释15	33,098,378.29	30,513,559.10
递延所得税资产	注释16	1,530,541,083.60	2,188,012,378.26
非流动资产合计		64,427,293,459.14	68,057,053,017.78
资产总计		231,288,489,575.08	276,190,003,898.44

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

何斌

会计机构负责人：

荆晨



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

项目	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释17	674,610,042.79	690,110,042.79
应付票据	注释18	19,235,915.29	324,196.73
应付账款	注释19	25,844,193,743.06	28,374,465,802.32
预收款项		26,167,585.03	37,144,263.11
合同负债	注释20	21,125,822,447.16	47,904,365,215.91
应付职工薪酬	注释21	12,137,025.38	16,141,647.28
应交税费	注释22	5,702,017,809.24	5,403,904,963.90
其他应付款	注释23	77,162,813,079.76	77,847,928,013.75
一年内到期的非流动负债	注释24	14,885,514,234.37	20,510,652,721.35
其他流动负债	注释25	1,035,217,926.34	2,473,880,889.05
流动负债合计		146,487,729,808.42	183,258,917,756.19
非流动负债：			
长期借款	注释26	9,908,927,048.07	14,323,107,440.62
应付债券	注释27	11,740,598,478.72	7,275,783,056.50
租赁负债	注释28	91,380,683.44	141,579,027.36
递延所得税负债	注释16	3,879,765,296.72	3,839,385,895.42
非流动负债合计		25,620,671,506.95	25,579,855,419.90
负债合计		172,108,401,315.37	208,838,773,176.09
股东权益：			
股本	注释29	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	注释30	1,122,290,467.60	2,041,662,610.57
其他综合收益	注释31	536,365,734.22	540,821,369.54
盈余公积	注释32	3,060,870,409.39	3,060,870,409.39
未分配利润	注释33	22,074,143,553.81	24,357,429,984.35
归属于母公司股东权益合计		30,293,670,165.02	33,500,784,373.85
少数股东权益		28,886,418,094.69	33,850,446,348.50
股东权益合计		59,180,088,259.71	67,351,230,722.35
负债和股东权益总计		231,288,489,575.08	276,190,003,898.44

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

傅珮

主管会计工作负责人：

胡斌

会计机构负责人：

荆曼吟

合并利润表

2024年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释34	40,282,426,359.04	65,238,999,664.41
减：营业成本	注释34	34,290,823,991.95	55,047,497,198.26
税金及附加	注释35	1,287,448,871.88	1,719,408,737.99
销售费用	注释36	1,300,191,324.21	2,178,809,827.15
管理费用	注释37	1,049,285,041.63	1,142,587,885.91
财务费用	注释38	548,129,209.58	454,785,596.79
加：其他收益	注释39	16,875,453.66	40,030,578.40
投资收益（损失以“-”号填列）	注释40	-125,649,474.08	-274,938,932.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	注释41	-286,116,134.91	-201,452,510.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释42	-531,538,212.84	-271,615,348.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释43	-1,505,967,542.72	-8,272,394,650.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-625,847,991.10	-4,284,460,446.38
加：营业外收入	注释44	49,197,525.91	92,732,499.94
减：营业外支出	注释45	74,024,560.41	88,373,854.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-650,675,025.60	-4,280,101,801.36
减：所得税费用	注释46	1,565,728,242.55	1,888,922,973.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,216,403,268.15	-6,169,024,774.80
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,216,403,268.15	-6,169,024,774.80
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,283,286,430.54	-5,891,783,058.79
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		66,883,162.39	-277,241,716.01
五、其他综合收益的税后净额		-4,455,635.32	-10,587,196.29
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,455,635.32	-10,587,196.29
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-4,455,635.32	-10,587,196.29
六、综合收益总额		-2,220,858,903.47	-6,179,611,971.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		-2,287,742,065.86	-5,902,370,255.08
归属于少数股东的综合收益总额		66,883,162.39	-277,241,716.01

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

合并现金流量表

2024年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	21,920,377,968.08	39,940,577,387.63
收到的税费返还	2,028,014.90	12,177,167.42
收到其他与经营活动有关的现金	3,092,867,395.99	1,033,751,719.66
经营活动现金流入小计	25,015,273,378.97	40,986,506,274.71
购买商品、接受劳务支付的现金	10,197,124,668.81	17,554,203,867.15
支付给职工以及为职工支付的现金	999,322,938.49	1,642,956,493.62
支付的各项税费	4,332,272,945.57	3,327,639,240.62
支付其他与经营活动有关的现金	6,290,455,556.86	10,063,070,434.44
经营活动现金流出小计	21,819,176,109.73	32,587,870,035.83
经营活动产生的现金流量净额	3,196,097,269.24	8,398,636,238.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	55,914,899.33	16,772,457.77
取得投资收益收到的现金	23,460,120.88	333,536,052.22
取得子公司收到的现金净额	-	221,380,628.03
收到其他与投资活动有关的现金	4,641,860,661.44	12,483,284,336.21
投资活动现金流入小计	4,721,235,681.65	13,054,973,474.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	157,455,346.72	849,299,704.94
投资支付的现金	-	279,000,000.00
处置子公司支付的现金	735,218,551.36	2,547,224,481.45
取得子公司支付的现金	78,448,719.89	-
支付其他与投资活动有关的现金	2,928,806,419.73	6,655,272,030.73
投资活动现金流出小计	3,899,929,037.70	10,330,796,217.12
投资活动产生的现金流量净额	821,306,643.95	2,724,177,257.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	710,674,140.38	4,534,402,352.09
收到其他与筹资活动有关的现金	3,944,570,473.50	5,891,246,156.97
筹资活动现金流入小计	4,655,244,613.88	10,425,648,509.06
偿还债务支付的现金	6,349,331,939.00	16,149,987,477.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,702,416,974.80	3,069,853,613.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	67,595,672.59	360,511,423.72
支付其他与筹资活动有关的现金	4,059,970,375.99	9,816,508,582.34
筹资活动现金流出小计	12,111,719,289.79	29,036,349,673.06
筹资活动产生的现金流量净额	-7,456,474,675.91	-18,610,701,164.00
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减少额	-3,439,070,762.72	-7,487,887,668.01
加：期初现金及现金等价物余额	10,016,306,990.64	17,504,194,658.65
六、期末现金及现金等价物余额	6,577,236,227.92	10,016,306,990.64

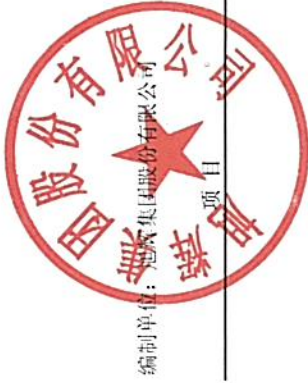
(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：荆俊响



合并股东权益变动表

2024年度

编制单位：湘电集团股份有限公司 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)



项 目	本期金额						
	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年期末余额	3,500,000,000.00	2,041,662,610.57	540,821,369.54	3,060,870,409.39	24,357,429,984.35	33,850,446,348.50	67,351,230,722.35
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	3,500,000,000.00	2,041,662,610.57	540,821,369.54	3,060,870,409.39	24,357,429,984.35	33,850,446,348.50	67,351,230,722.35
三、本年增减变动金额	-	-919,372,142.97	-4,455,635.32	-	-2,283,286,430.54	-4,964,028,253.81	-8,171,142,462.64
(一) 综合收益总额	-	-	-4,455,635.32	-	-2,283,286,430.54	66,883,162.39	-2,220,858,903.47
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-1,322,903,696.52	-1,322,903,696.52
1. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-1,322,903,696.52	-1,322,903,696.52
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-3,327,978,004.33	-3,327,978,004.33
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-3,327,978,004.33	-3,327,978,004.33
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-919,372,142.97	-	-	-	-380,029,715.35	-1,299,401,858.32
四、本年期末余额	3,500,000,000.00	1,122,290,467.60	536,365,734.22	3,060,870,409.39	22,074,143,553.81	28,886,418,094.69	59,180,088,259.71

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

	上期金额					
	归属于母公司股东权益					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
一、上年期末余额	3,500,000,000.00	2,293,186,993.51	551,408,565.83	3,060,870,409.39	30,249,213,043.14	46,204,020,684.70
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	3,500,000,000.00	2,293,186,993.51	551,408,565.83	3,060,870,409.39	30,249,213,043.14	46,204,020,684.70
三、本年增减变动金额	-	-251,524,382.94	-10,587,196.29	-	-5,891,783,058.79	-12,353,574,336.20
(一) 综合收益总额	-	-	-10,587,196.29	-	-5,891,783,058.79	-277,241,716.01
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东减少资本	-	-	-	-	-	-2,864,581,778.97
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-2,864,581,778.97
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-2,864,581,778.97
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-1,030,513,647.04
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-1,030,513,647.04
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-251,524,382.94	-	-	-	-8,181,237,194.18
四、本年期末余额	3,500,000,000.00	2,041,662,610.57	540,821,369.54	3,060,870,409.39	24,357,429,984.35	33,850,446,348.50
						67,351,230,722.35

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

四
五
六



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

	附注十一	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		45,391,507.90	89,879,715.85
应收账款		11,244,000.00	11,244,000.00
预付款项		87,601,435.27	90,007,749.32
其他应收款	注释1	101,857,624,277.70	112,312,477,002.85
存货		43,368,969.56	44,484,373.86
其他流动资产		78,305,100.67	116,180,000.00
流动资产合计		102,123,535,291.10	112,664,272,841.88
非流动资产：			
长期股权投资	注释2	6,298,370,082.04	7,102,382,244.56
其他权益工具投资		25,377,078.27	29,832,713.60
固定资产		5,367,592.48	7,551,495.22
无形资产		53,724,360.04	65,807,139.99
开发支出		104,219,445.25	87,430,303.51
其他非流动金融资产		224,379,326.74	262,447,893.06
非流动资产合计		6,711,437,884.82	7,555,451,789.94
资产总计		108,834,973,175.92	120,219,724,631.82

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：中国银行股份有限公司

负债和股东权益	附注十一	期末余额	期初余额
流动负债：			
应付账款		18,301,786.15	17,920,640.49
应付职工薪酬		3,717.86	3,717.86
应交税费		103,655,603.17	97,773,802.22
其他应付款		69,963,077,187.56	81,429,363,924.33
一年内到期的非流动负债		3,237,553,974.53	8,110,209,425.86
流动负债合计		73,322,592,269.27	89,655,271,510.76
非流动负债：			
应付债券		9,473,362,463.50	4,828,266,772.49
非流动负债合计		9,473,362,463.50	4,828,266,772.49
负债合计		82,795,954,732.77	94,483,538,283.25
股东权益：			
股本		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积		4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他综合收益		-13,213,680.85	-8,758,045.53
盈余公积		1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
未分配利润		16,802,232,124.00	16,494,944,394.10
股东权益合计		26,039,018,443.15	25,736,186,348.57
负债和股东权益总计		108,834,973,175.92	120,219,724,631.82

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2024年12月31日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释3	299,390,790.79	553,974,439.62
减：营业成本	注释3	1,115,404.30	446,161.72
税金及附加		1,107,220.53	607,305.87
销售费用		7,169,467.31	11,115,712.01
管理费用		250,895,126.89	267,266,479.09
财务费用		354,300,289.16	505,557,900.43
加：其他收益		225,907.58	720,666.27
投资收益（损失以“-”号填列）	注释4	1,141,955,596.22	1,040,155,380.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	注释4	14,771.40	635,258,374.45
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-38,068,566.32	-40,832,506.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-483,465,629.12	52,539,924.21
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		305,450,590.96	821,564,345.03
加：营业外收入		2,851,158.13	3,246,075.13
减：营业外支出		1,006,582.70	3,042,137.85
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		307,295,166.39	821,768,282.31
减：所得税费用		7,436.49	12,925,884.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		307,287,729.90	808,842,397.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		307,287,729.90	808,842,397.41
（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		-4,455,635.32	-10,587,196.29
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-4,455,635.32	-10,587,196.29
其他权益工具投资公允价值变动		-4,455,635.32	-10,587,196.29
六、综合收益总额		302,832,094.58	798,255,201.12

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Signature]

会计机构负责人：

[Signature]

母公司现金流量表

2024年度

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,279,800.26	570,255,449.58
收到的税费返还	218,262.03	720,666.27
收到其他与经营活动有关的现金	209,648,319.71	123,650,467.70
经营活动现金流入小计	211,146,382.00	694,626,583.55
购买商品、接受劳务支付的现金	1,392.00	48,930,328.29
支付给职工以及为职工支付的现金	42,814,106.43	113,268,853.32
支付的各项税费	11,267,425.51	6,924,687.89
支付其他与经营活动有关的现金	193,770,986.35	126,022,800.54
经营活动现金流出小计	247,853,910.29	295,146,670.04
经营活动产生的现金流量净额	-36,707,528.29	399,479,913.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	42,078,564.99	-
取得投资收益收到的现金	-	6,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	5,734,101,443.40
投资活动现金流入小计	42,078,564.99	5,740,101,443.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,779,244.65	47,057,394.69
支付其他与投资活动有关的现金	30,080,000.00	2,586,146,541.19
投资活动现金流出小计	49,859,244.65	2,633,203,935.88
投资活动产生的现金流量净额	-7,780,679.66	3,106,897,507.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	2,532,163,076.77
筹资活动现金流入小计	-	2,532,163,076.77
偿还债务支付的现金	-	200,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	536,096,005.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	5,300,838,250.11
筹资活动现金流出小计	-	6,037,834,255.11
筹资活动产生的现金流量净额	-	-3,505,671,178.34
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（减少）/增加额	-44,488,207.95	706,242.69
加：期初现金及现金等价物余额	89,879,715.85	89,173,473.16
六、期末现金及现金等价物余额	45,391,507.90	89,879,715.85

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]



母公司股东权益变动表

2024年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

编制单位：上海国脉科技股份有限公司

项 目	本期金额				
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-8,758,045.53	1,750,000,000.00	16,494,944,394.10
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年年初余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-8,758,045.53	1,750,000,000.00	16,494,944,394.10
三、本年增减变动金额	-	-	-4,455,635.32	-	307,287,729.90
(一) 综合收益总额	-	-	-4,455,635.32	-	307,287,729.90
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-13,213,680.85	1,750,000,000.00	16,802,232,124.00
					26,039,018,443.15

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

傅珮



母公司股东权益变动表

2024年度

编制单位：上海医药股份有限公司 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	1,829,150.76	1,750,000,000.00	15,686,101,996.69
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	1,829,150.76	1,750,000,000.00	15,686,101,996.69
三、本年增减变动金额	-	-	-10,587,196.29	-	808,842,397.41
(一) 综合收益总额	-	-	-10,587,196.29	-	808,842,397.41
(二) 股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,500,000,000.00	4,000,000,000.00	-8,758,045.53	1,750,000,000.00	16,494,944,394.10
					25,736,186,348.57

(后附财务报表附注为合并财务报表的组



企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

傅佩 荆晏南

旭辉集团股份有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

旭辉集团股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家于 2000 年 8 月 15 日在上海市注册成立的股份有限公司，本公司总部位于上海市。本公司的母公司为上海旭辉投资咨询有限公司，中间控股公司为旭辉控股(集团)有限公司。

本公司及其子公司（以下统称“本集团”）的主要业务是房地产开发、经营，实业投资，室内装潢，社会经济咨询，计算机软件开发，销售建材、装潢材料，建设工程项目管理，建设工程项目代理，建设工程咨询。

本财务报表业经公司股东会于 2025 年 4 月 28 日批准报出。

二、合并财务报表范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注七、在其他主体中的权益及合并范围的变更。

三、财务报表的编制基础

(一)持续经营

本集团于 2024 年度及 2023 年度的净亏损分别为人民币 2,216,403,268.15 元和 6,169,024,774.80 元；于 2024 年 12 月 31 日，逾期的一年内到期的长期借款本金为人民币 699,532,800.00 元，应付票据为人民币 16,206,700.00 元，对应的利息为人民币 21,139,863.39 元。因此，本集团存在可能导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项。

在评估本集团是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时，已考虑到未来流动性及其可用资金来源。现已采取以下措施改善持续经营能力：

(1) 本集团一直积极与多间金融机构就现有境内银行借款的续期及延期进行磋商，以改善本集团的流动资金状况；

(2) 本集团一直积极与多间金融机构磋商，以及时获得相关项目开发贷款，用于符合资格的项目开发，以继续其中国的业务营运；

(3) 本集团将继续寻求其他替代融资及借款，为其履行现有财务责任及偿付未来经营及资本开支提供资金；

(4) 本集团已实施严格的成本节省措施，包括减少非核心必要的营运及费用；

(5) 本集团将继续寻求合适机会处置非核心资产，以巩固其现金状况。

公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。

(二) 财务报表的编制基础

本集团根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

(三) 记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

四、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

营业周期是指企业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。本集团从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

(四) 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

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

2. 非同一控制下的企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。

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

3. 为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益

为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六)控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

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

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本集团处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本集团按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

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，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：

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

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，本集团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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七)合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本集团单独所持有的资产，以及按本集团份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本集团单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。 本集团对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“长期股权投资”

(八)现金及现金等价物的确定标准

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

(九)金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1. 金融资产的分类

根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

对于非交易性权益工具投资，本集团可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量

且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，

按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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

（4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

（6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

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

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

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

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

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条

件的，将下列两项金额的 差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认

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

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6. 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本集团对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本集团选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本集团即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

本集团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。

(十) 存货

1. 存货的分类

本集团存货主要包括在建开发产品及已完工开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；存货按成本进行初始计量，存货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。

2. 存货的计价方法

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。可直接归属于符合资本化条件的房地产开发产品成本的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和使存货达到目前场所和状态所发生的其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。除原材料采购成本外，在产品及产成品还包括直接人工和按照适当比例分配的生产制造费用。

建造合同的成本包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（或亏损）与在建合同已办理结算的价款金额在资产负债表中以抵销后的差额反映。在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利（或亏损）大于已结算的价款金额，其差额在存货中列示；在建合同已结算的价款大于在建合同累计已发生的成本和已确认的毛利（或亏损），其差额在预收款项中列示。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(十一)长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

2. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3. 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单

位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算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按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，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，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，对于取得被投资单位控制权之前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按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，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得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，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。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

（十二）投资性房地产

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

本集团的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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

(十三) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2. 折旧方法

类别	折旧方式	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	4-5	2.37-4.80
运输工具	年限平均法	5	4-5	19.00-19.20
办公、电子及其他设备	年限平均法	3-5	4-5	19.00-32.00

（十四）在建工程

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

（十五）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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。

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。

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。

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。

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。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十六)无形资产

使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命（年）	摊销方法	残值率（%）	预计使用寿命的确定依据
软件	3-5	年限平均法	-	预计可使用年限

使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本集团没有使用寿命不确定的无形资产

2. 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

(1) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

(2) 开发阶段支出资本化的具体条件

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(十七)长期资产减值

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

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

(十八)长期待摊费用

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

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

根据实际收益年限。

(十九) 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

(二十) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

3. 辞退福利的会计处理方法

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

(二十一)收入

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本集团的收入主要来源于物业销售及相关服务及物业出租。本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；（2）客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；（3）本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本集团将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。单独售价，是指本集团向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本集团综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

2. 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

3. 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除新收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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）该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述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。

（二十二）合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本集团为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

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

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团对超出部分计提减值，并确认为资产减值损失：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；为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十三）政府补助

1. 类型

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

本集团将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；

本集团将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助；

对于政府文件未明确规定补助对象的，本集团将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2. 确认时点

本集团与资产相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，并自长期资产可供使用时起，按照长期资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

本集团与收益相关的政府补助的确认时点为：实际收到政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

3. 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）；

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

本集团取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

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

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

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示： 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利； 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

(二十五) 租赁

1. 作为承租方租赁的会计处理方法

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团发生的初始直接费用；本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，

但不包括属于为生产存货而发生的成本。本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照本附注“长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

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

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

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

2. 作为出租方租赁的会计处理方法

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

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集团将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“金融工具”进行会计处理。

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照本附注“金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

(二十六)分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在各单项产品或劳务的性质、生产过程的性质、产品或劳务的客户类型、销售产品或提供劳务的方式、生产产品及提供劳务受法律及行政法规的影响等方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部。本集团以经营分部为基础考虑重要性原则后确定报告分部。

本集团在编制分部报告时，分部间交易收入按实际交易价格为基础计量。编制分部报告所采用的会计政策与编制本集团财务报表所采用的会计政策一致。

(二十七)运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用本附注四所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1. 投资性房地产相关的递延所得税

就以公允价值计量的投资性房地产所产生递延所得税负债或者递延所得税资产而言，本集团董事已审阅本集团的投资性房地产组合并得出结论，认为本集团投资性房地产以旨在随着时间推移而消耗该等投资性房地产包含的绝大部分经济利益的业务模式持有。因此，在厘定本集团投资性房地产的递延税项时，董事认为，以公允价值计量的投资性房地产可因出售而收回的假设并不成立。因此，本集团已就投资性房地产的公允价值变动确认递延税项。

2. 对若干子公司的控制权

本集团仅持有若干子公司不足 50% 的股本权益。本集团透过与该等子公司其他股东订立补充协议，从而能够行使对该等子公司的控制权。本集团董事根据本集团是否有实际能力单方面主导该等子公司的相关活动，评估本集团是否对该等子公司拥有控制权。在作出判断时，本集团董事考虑了本集团于该等子公司所持有的投票权、其董事会所控制的营运及财务活动以及该等子公司管理委员会的能力（在决定对子公司相关活动的权力时，如有必要）。通过签订上述补充协议，尽管部分策略性财务及营运决策须获子公司项目管理委员会批准（视情况而定），但是所有策略性财务及营运决定必须由董事会（其中大多数董事均由本集团委任）简单大多数批准。经评估后，

董事得出结论，认为本集团就指示该等子公司的相关活动具有充足的主导投票权，因此，本集团对该等附属公司拥有控制权。

3. 投资性房地产估值

投资性房地产根据独立合格专业评估师进行的估值按公允价值列示。确定公允价值时，评估师以涉及若干市况估计的估值法为基准计算。于依赖估值报告时，本集团董事已自行作出判断，并信纳估值所用假设能反映现时市况。该等假设的任何变动均会改变本集团投资性房地产的公允价值，并须对合并及母公司利润表所报损益金额作出相应调整。

4. 在建开发产品及已完工开发产品（统称“存货”）

本集团存货按成本与可变现净值两者中孰低计量。于厘定该等存货的可变现净值及该等存货竣工所需未来成本的估算时，本集团董事作出重大判断。根据本集团董事的经验及目标物业性质，本集团董事参考存货的估计市价厘定该等存货的可变现净值，当中计及多项因素，包括类似项目的类似存货种类或类似存货的近期价格，以及中国房地产市场当前及预测市况。本集团董事参考本集团其他类似已竣工项目的实际开发成本估计物业竣工所需的未来成本及必须发生的销售费用，并按若干现时市场数据予以调整。倘若完工成本增加或销售净值减少，则可变现净值将会减少，此可能导致已完工开发产品计提存货跌价准备。有关存货跌价准备需要使用判断及估计。倘若预期与原来估计有别，则存货在有关估计改变期间的账面值及存货跌价准备会作相应调整。此外，由于物业市场波动及个别物业性质独特，实际成本及收入结果可能高于或低于报告期末作出的估计。估计出现任何增幅或减幅将会影响未来年度的损益。

5. 土地增值税

本集团于中国开发作销售的物业就土地增值按 30%至 60%不等的累进税率征收土地增值税，即物业销售所得款项减相关可扣税支出（包括土地成本及销售收入估计得出的估计建筑成本）。本集团在中国须缴付土地增值税，其与所使用比率的适当性高度相关。由于不确定物业销售所得款项及可扣税支出，本集团董事于估计土地增值金额时须作出重大判断。

本集团向买方交付物业后于利润表确认土地增值税。然而，整个物业项目的最终土地增值税的计算和支付汇缴需要在整个物业项目完工清算时才需完成，因此最后税务结果可能有别于最初入账金额，而该等差额将于本集团与地方税务机关落实有关税项期间对土地增值税开支及相关土地增值税计提构成影响。

6. 递延所得税资产

递延税项资产是否可用于抵扣未来收益要视乎未来是否有足够的应纳税所得额或应纳税暂时性差异。本集团管理层根据对未来年度的盈利预测、可抵扣税务亏损或应纳税暂时性差异的可使用年限以及已经颁布的税率，对递延所得税资产作出最佳估计。本集团管理层审阅盈利预测及相关的假设，如果未来实际利润低于预期，可能导致递延所得税资产发生重大转回，并于发生转回的期间确认损益。

7. 预估建筑成本确认成本

本集团的部分房地产项目根据开发及交付计划分为若干阶段。本集团于物业交付使用时确认收入，而物业销售成本（包括各阶段的建筑成本及分摊至各阶段的公共成本）是根据本集团管理层对整个项目的总开发成本及物业交付使用时分摊至各阶段的成本费用所作的最佳估计而计算。

8. 公允价值计量及估值流程

本集团的部分资产及负债以公允价值计量。本集团管理层就公允价值计量厘定适用的估值技术及输入值。估计资产及负债的公允价值时，本集团使用市场可观察数据。倘若第一层次之输入数据不可用，本集团会委聘第三方合资格物业评估师进行估值。本集团管理层与第三方合资格物业评估师紧密合作，确定合适的估值技术及模型并输入数据。本集团董事会定期评估资产及负债公允价值波动的影响及原因。

本集团采用包括可观察市场数据为依据的输入数据在内的估值技术估计投资性房地产及金融工具的公允价值。详见“附注六、（注释 50）”所列的关于估计资产及负债公允价值时所使用的评估方法、输入数据及主要假设。

（二十八）其他重要的会计政策和会计估计

本集团将部分应收账款（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本集团持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本集团作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本集团作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本集团所有。本集团实际上保留了与信托财产相关几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本集团已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本集团对该实体行使控制权的程度：当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

(二十九)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 31 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会(2024)24 号，以下简称“解释第 18 号”)，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号--或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本集团自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。执行解释第 18 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”的规定

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”)，自 2024 年 1 月 1 日起施行。其中“关于售后租回交易的会计处理”的规定允许企业自发布年度提前执行。

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本集团自解释自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。执行解释第 18 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

2. 重要会计估计变更

无。

五、税项

公司主要税种和税率

税种	计缴标准	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
增值税	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定，销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税额	1%、5%、7%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税额	3%及 2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	注 2

注 1：本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注 2：本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

六、合并财务报表主要项目注释

注释 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	412,249.75	2,582,545.11
银行存款（注 1）	6,576,823,978.17	10,013,724,445.53
其他货币资金（注 2）	973,090,342.43	961,893,842.21
合 计	7,550,326,570.35	10,978,200,832.85

注 1：2024 年末银行存款 4,508,193,835.34 元为存放于资金监管专用账户的预收售楼款。

注 2：2024 年末其他货币资金中包含未结按揭贷款余额保证金 25,171,918.84 元，票据及银行借款质押担保资金 4,731,255.20 元，司法冻结及其他资金 943,187,168.39 元。

注释 2. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

项 目	期末余额	期初余额
60 天以内	462,306,233.94	488,704,661.25
61 天至 180 天	21,577,378.38	53,528,360.33
181 天至 365 天	363,694,854.14	556,723,251.37
1 年至 3 年	868,309,417.18	799,955,601.65
3 年以上	124,374,218.49	66,435,416.02
减：减值准备	61,961,397.46	66,435,416.02
合 计	1,778,300,704.67	1,898,911,874.60

2. 应收账款按信用损失准备计提方法分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计提信用 损失准备的其 他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收账款					
组合一	78,496,940.10	4.27	-	-	78,496,940.10
组合二	1,761,765,162.03	95.73	61,961,397.46	3.52	1,699,803,764.57
合 计	1,840,262,102.13	100.00	61,961,397.46	3.37	1,778,300,704.67

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提信用损失准备的其 他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收账款					
组合一	116,178,404.52	5.91	-	-	116,178,404.52
组合二	1,849,168,886.10	94.09	66,435,416.02	3.59	1,782,733,470.08
合 计	1,965,347,290.62	100.00	66,435,416.02	3.38	1,898,911,874.60

组合二中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的应收账款：

项 目	期末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	1,761,765,162.03	61,961,397.46	3.52
合 计	1,761,765,162.03	61,961,397.46	3.52

(续上表)

项 目	期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	1,849,168,886.10	66,435,416.02	3.59
合 计	1,849,168,886.10	66,435,416.02	3.59

3. 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本年转回信用损失准备金额人民币 4,474,018.56 元。

4. 本年无实际核销的应收账款情况。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 447,824,193.27 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 24.33%。

注释 3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,620,701,090.92	3,726,937,501.80
1 年以上	2,258,026,226.31	1,954,225,814.71
合 计	4,878,727,317.23	5,681,163,316.51

注：主要为本集团预付的土地购买款及前期拆迁款，由于土地移交手续仍在办理中故尚未结算转入存货。

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

2024 年 12 月 31 日，按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 1,912,792,015.80 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 39.21%。

注释 4. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	64,240,173,442.18	67,337,933,437.62
合 计	64,240,173,442.18	67,337,933,437.62

1. 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		信用损失准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单 项计提信用损失准 备的其他应收账款	-	-	-	-	-

按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款

其中：组合一	2,690,328,958.97	4.06	-	-	2,690,328,958.97
组合二	62,060,582,131.05	93.64	2,003,436,582.62	3.23	60,057,145,548.43
组合三	1,525,671,051.58	2.30	32,972,116.80	2.16	1,492,698,934.78
合 计	66,276,582,141.60	100.00	2,036,408,699.42	3.07	64,240,173,442.18

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并 单项计提信用损 失准备的其他应 收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	3,350,464,436.14	4.84	-	-	3,350,464,436.14
组合二	64,320,374,554.22	92.87	1,887,026,153.25	2.93	62,433,348,400.97
组合三	1,583,542,357.35	2.29	29,421,756.84	1.85	1,554,120,600.51
合 计	69,254,381,347.71	100.00	1,916,447,910.09	2.77	67,337,933,437.62

注：组合一主要包括应收投标及土地款保证金、工程及其他保证金、政府监管资金等不存在信用风险且基本确定可回收的款项；组合二为应收关联方、少数股东以及合作方的款项；组合三为除组合一以及组合二之外的应收款项。

组合二和组合三中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的其他应收款：

项目	期末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	62,060,582,131.05	2,003,436,582.62	3.23
组合三	1,525,671,051.58	32,972,116.80	2.16
合 计	63,586,253,182.63	2,036,408,699.42	3.20

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	64,320,374,554.22	1,887,026,153.25	2.93
组合三	1,583,542,357.35	29,421,756.84	1.85
合 计	65,903,916,911.57	1,916,447,910.09	2.91

2. 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本期计提信用损失准备金额为 536,012,231.40 元，本期因处置合营及联营公司转回信用损失准备 416,051,442.07 元。

3. 本期无实际核销的其他应收款情况。

4. 其他应收款按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
关联方往来款	28,057,811,800.03	30,554,447,589.21
少数股东往来款	18,349,504,927.85	17,756,228,869.04
合作方往来款	15,653,265,403.17	16,009,698,095.97
投标及土地款保证金	586,476,454.40	591,763,585.63
工程及其他保证金	913,852,748.78	1,080,849,923.91
政府监管资金	1,189,999,755.79	1,677,850,926.60
其他	1,525,671,051.58	1,583,542,357.35
合 计	66,276,582,141.60	69,254,381,347.71

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 12,842,787,743.06 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 19.99%。

注释 5. 存货

项 目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	68,129,967,821.02	7,685,513,617.42	60,444,454,203.60
已完工开发产品	25,545,989,981.98	2,016,071,707.24	23,529,918,274.74
合 计	93,675,957,803.00	9,701,585,324.66	83,974,372,478.34

（续上表）

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	104,881,853,827.25	8,284,042,931.91	96,597,810,895.34
已完工开发产品	21,621,770,797.53	1,220,692,085.93	20,401,078,711.60
合 计	126,503,624,624.78	9,504,735,017.84	116,998,889,606.94

注：存货所有权受限情况详见“附注六（注释 48）”。

注释 6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税款	4,361,990,502.50	5,122,671,812.14
其他	77,305,100.67	115,180,000.00
合 计	4,439,295,603.17	5,237,851,812.14

注：其他流动资产系本集团待抵扣的增值税进项税、预缴的土地增值税及其他税费等。

注释 7. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业的投资	15,861,297,508.42	1,352,564,237.46	2,382,530,739.45	14,831,331,006.43
对联营企业的投资	14,388,502,782.71	169,675,733.25	2,420,517,548.19	12,137,660,967.77
合 计	30,249,800,291.13	1,522,239,970.71	4,803,048,287.64	26,968,991,974.20

2. 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
一、合营企业						
青岛银盛泰房地产 有限公司	1,883,486,658.50	-	-	166,747,362.58	-	2,050,234,021.08
山东旭辉银盛泰集 团有限公司	1,185,800,348.47	-	-	3,531,304.64	-	1,189,331,653.11
温州市美昱房地产 发展有限公司	828,983,458.54	-	-	275,310,390.32	-	1,104,293,848.86
重庆潇湘实业有限 公司	678,863,826.30	-	-	17,463,431.62	-	696,327,257.92
苏州旭嘉置业有限 公司	664,892,726.56	-	-	-24,133.43	-	664,868,593.13
南京旭宝置业发展 有限公司	442,614,844.41	-	-	-15,279,511.09	-	427,335,333.32
重庆华宇盛泰房地 产开发有限公司	420,256,980.87	-	-	13,890,744.04	-	434,147,724.91
温州市梁崑置业有 限公司	415,601,889.81	-	-	38,532.38	-100,000,000.00	315,640,422.19
温州瓯茂置业有限 公司	402,030,979.03	-	-	-357,117.60	-	401,673,861.43

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
常州锦艺置业有限公司	356,746,727.50	-	-	10,455,554.15	-	367,202,281.65
福州和卓房地产开发有限公司	317,176,227.98	-	-	-	-	317,176,227.98
济南银盛泰房地产有限公司	312,958,585.12	-	-	4,616,882.00	-	317,575,467.12
青岛山海秀都置业有限公司	312,469,890.32	-	-	135,044.10	-	312,604,934.42
苏州昌尊置业有限公司	517,338,926.07	-	-213,985,600.00	461,411.78	-	303,814,737.85
重庆金煜辉房地产开发有限公司	283,112,768.13	-	-	18,688,342.02	-	301,801,110.15
成都悦湖利鑫置业有限公司	284,423,512.15	-	-	-6,669,036.92	-	277,754,475.23
济宁瑞升置业有限公司	248,761,058.85	-	-	-	-	248,761,058.85
洛阳建尊置业有限责任公司	244,752,767.29	-	-	-295,714.24	-	244,457,053.05
合肥锦顺房地产开发有限公司	155,315,823.96	-	-	75,952,755.54	-	231,268,579.50
上海首嘉置业有限公司	213,380,052.86	-	-	23,438.06	-	213,403,490.92
常州市美辉房地产发展有限公司	202,571,566.90	-	-	2,962,334.37	-	205,533,901.27
北京旭天恒置业有限公司	194,157,802.36	-	-	-377,982.59	-	193,779,819.77
重庆金奕辉房地产开发有限公司	193,578,536.53	-	-	-35.97	-	193,578,500.56
惠州市旭美房地产开发有限公司	127,299,535.97	-	-	45,349,640.26	-	172,649,176.23
北京旭辉赫和置业有限公司	154,792,145.40	-	-	-53.16	-	154,792,092.24
广东惠州睿进合能房地产开发有限公司	153,591,111.85	-	-	-515,553.10	-	153,075,558.75
徐州锦川房地产开发有限公司	148,962,541.62	-	-	-417,678.35	-1,420,000.00	147,124,863.27
成都晖江置业有限公司	184,409,846.42	-	-	11,895,329.79	-50,666,003.84	145,639,172.37

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
广东惠州合能房地产开发有限公司	141,766,086.10	-	-	-1,602.42	-	141,764,483.68
浙江均旭房地产开发有限公司	179,080,326.15	-	-	-45,115,818.02	-	133,964,508.13
重庆金碧辉房地产开发有限公司	115,047,678.17	-	-	17,424,139.86	-	132,471,818.03
广西唐和投资有限公司	132,056,918.93	-	-	-9,573,578.02	-	122,483,340.91
长春和羽房地产开发有限公司	115,578,040.65	-	-	-	-	115,578,040.65
广西唐祥投资有限公司	132,098,980.77	-	-	-18,105,563.30	-	113,993,417.47
青岛银盛泰嘉博房地产有限公司	100,022,799.22	-	-	-276,380.00	-	99,746,419.22
天津梅江秋实置业有限公司	92,495,524.02	-	-	20,524.29	-	92,516,048.31
重庆华宇业升实业有限公司	88,305,280.87	-	-	1,047,676.79	-	89,352,957.66
南京合垠房地产开发有限公司	80,560,838.62	-	-	-	-	80,560,838.62
广西唐鹏投资有限公司	76,894,307.31	-	-	-4,514,947.65	-	72,379,359.66
徐州通旭置业有限公司	71,703,051.50	-	-	-643,713.46	-	71,059,338.04
广州市保瑞房地产开发有限公司	67,552,969.22	-	-	784,129.69	-	68,337,098.91
西安卓益泽置业有限公司	67,184,451.85	-	-	47,242.26	-	67,231,694.11
重庆市碧金辉房地产开发有限公司	53,675,663.30	-	-	12,132,445.57	-	65,808,108.87
温州隆臻商务信息咨询有限公司	73,787,241.50	-	-	-15,592,198.89	-	58,195,042.61
福州俊德辉房地产开发有限公司	160,119,187.28	-	-	-103,418,358.31	-	56,700,828.97
昆山兴未置业有限公司	199,332,702.73	-	-156,800,000.00	2,803,395.08	-	45,336,097.81
北京辉广企业管理有限公司	44,897,555.08	-	-	-46.81	-	44,897,508.27
重庆昌格商务信息咨询有限公司	42,813,918.27	-	-	231,178.05	-	43,045,096.32

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
北京盛鹏置业有限公司	47,905,358.73	-	-	-8,756,060.51	-	39,149,298.22
徐州朗誉房地产开发有限公司	54,313,824.57	-	-	-36,301,030.85	-	18,012,793.72
太仓华瑞房地产开发有限公司	7,922,754.11	-	-	537,459.14	-	8,460,213.25
杭州滨隼企业管理有限公司(注 1)	569,950,145.03	-	-492,575,584.84	13,265,164.03	-90,639,724.22	-
成都渝瑞房地产开发有限公司(注 1)	238,007,113.47	-	-238,007,113.47	-	-	-
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	79,912,843.24	-	-	74,666,834.90	-154,579,678.14	-
青岛银盛泰博观锦岸房地产有限公司(注 1)	71,572,217.47	-	-71,802,895.62	230,678.15	-	-
上海旭弘置业有限公司	67,018,832.18	-	-	94,652,324.68	-161,671,156.86	-
宸龙(大连)商业房地产开发有限责任公司(注 1)	43,540,024.79	-	-14,123,540.11	-	-29,416,484.68	-
佛山市昌重房地产开发有限公司(注 1)	28,862,924.14	544,892,579.16	-414,454,969.97	-159,300,533.33	-	-
重庆盛资房地产开发有限公司	16,286,129.40	-	-	-16,286,129.40	-	-
其他	1,072,700,679.98	48,622,554.11	-98,145,227.99	335,506,191.47	-94,242,759.71	1,264,441,437.86
小 计	15,861,297,508.42	593,515,133.27	-1,699,894,932.00	759,049,104.19	-682,635,807.45	14,831,331,006.43
二、联营企业						
绍兴金翎置业有限公司	1,857,820,897.18	-	-	-43,830,972.43	-	1,813,989,924.75
杭州骏佳房地产有限公司	1,528,867,310.78	-	-	-82,694,534.60	-	1,446,172,776.18
苏州旭融商务咨询有限公司	1,375,828,352.71	-	-	-724.30	-	1,375,827,628.41
东莞市保汇实业投资有限公司	840,851,988.25	-	-	-188,207,488.71	-	652,644,499.54
北京金开辉泰房地产开发有限公司	771,839,531.93	-	-	-2,973,755.15	-134,500,000.00	634,365,776.78

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
北京金旭开泰房地 产开发有限公司	325,857,866.46	-	-	295,990,391.97	-	621,848,258.43
徐州朗升房地产开 发有限公司	386,573,843.02	-	-	18,265,005.38	-	404,838,848.40
重庆睿丰致元实业 有限公司	342,729,344.49	-	-	15,345,590.85	-	358,074,935.34
北京金开旭泰房地 产开发有限公司	405,138,830.88	-	-	-1,371,597.21	-62,500,000.00	341,267,233.67
温州卓旭信息咨询 有限公司	250,768,821.41	-	-	13.92	-	250,768,835.33
厦门潜龙置业有限 公司	279,579,224.19	-	-	-33,534,488.34	-	246,044,735.85
合肥兴裕房地产开 发有限公司	142,245,670.55	-	-	90,383,079.21	-	232,628,749.76
北京祥晟辉年置业 有限公司	229,782,502.19	-	-	-4,013,732.06	-	225,768,770.13
天津市远铭置业有 限公司	227,283,712.81	-	-	-406,976.14	-	226,876,736.67
北京祥鼎置业有限 公司	204,970,384.72	-	-	-15,383,178.66	-	189,587,206.06
安徽梁泰企业管理 咨询有限公司	184,663,315.76	-	-	-533.04	-	184,662,782.72
合肥嘉汇置业有限 公司	172,572,682.91	-	-	-3,036,624.86	-	169,536,058.05
宁波上湖置业有限 公司	168,595,583.96	-	-	19.96	-95,502,000.00	73,093,603.92
瑞安市新城亿弘房 地产开发有限公司	160,536,415.20	-	-	661,946.16	-	161,198,361.36
苏州融璟宸置业有 限公司	141,760,718.42	-	-	27,720,514.90	-	169,481,233.32
佛山市三水区擎美 房地产有限公司	112,953,885.29	-	-	38,346,212.64	-	151,300,097.93
合肥和桂房地产有 限公司	116,144,300.52	-	-	20,813,942.77	-	136,958,243.29
温州和承商务信息 咨询有限公司	126,744,318.34	-	-	-2,867,467.17	-	123,876,851.17
南京泰麒置业发展 有限公司	122,296,919.34	-	-	-175,547.36	-	122,121,371.98
杭州龙禧房地产开 发有限公司	117,236,010.55	-	-	59,329.81	-8,000,000.00	109,295,340.36

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
北京祥之源置业有限公司	112,257,409.29	-	-	-6,607,899.14	-	105,649,510.15
北京城安辉泰置业有限公司	134,153,078.53	-	-	79,338,496.80	-129,000,000.00	84,491,575.33
北京厚泰房地产开发有限公司	90,805,667.58	-	-	-6,656,169.94	-	84,149,497.64
安徽港丰置业有限公司	46,372,327.27	-	-	37,267,121.10	-	83,639,448.37
重庆旭原创展房地产开发有限公司	90,902,617.02	-	-	-8,005,150.37	-1,210,120.87	81,687,345.78
南京九城兴房地产开发有限公司	137,863,284.48	-	-	-17,473,278.55	-49,000,000.00	71,390,005.93
合肥辰旭房地产开发有限公司	60,169,843.38	-	-	-200,300.85	-	59,969,542.53
重庆旭中房地产开发有限公司	24,720,995.22	27,502,725.00	-	-18,747.97	-	52,204,972.25
芜湖雅旭房地产开发有限公司	53,132,205.36	-	-	-1,931,788.04	-	51,200,417.32
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	44,693,812.55	-	-	3,106,454.59	-	47,800,267.14
无锡和诺商务咨询有限公司	44,981,477.83	-	-	-1,484.28	-	44,979,993.55
南昌旭涛置业有限公司	170,664,982.38	-	-	-126,769,138.35	-	43,895,844.03
合肥泽昞置业有限公司	43,500,122.08	-	-	-8,977,263.34	-	34,522,858.74
上海旭技实业有限公司	32,864,247.76	-	-	-387,544.30	-	32,476,703.46
苏州祥都置业有限公司	38,052,762.50	-	-	24,486,061.24	-31,517,243.79	31,021,579.95
南京佳运城房地产开发有限公司	25,405,668.82	-	-	2,764,624.89	-	28,170,293.71
沈阳新兴置业有限公司	27,892,837.56	-	-	-7,092.56	-	27,885,745.00
杭州旭悦置业有限公司	261,026,116.26	-	-247,500,000.00	12,067,919.78	-	25,594,036.04
杭州锦繁置业有限公司	76,088,981.79	-	-49,500,000.00	-1,281,707.10	-	25,307,274.69

被投资单位	期初余额	本期变动额				期末余额
		追加投资 (注 3)	减少投资及 处置(注 4)	权益法确认下 的投资损益	宣告发放股利 或利润(注 2)	
天津旭浩房地产开发有限公司	48,302,314.82	-	-29,975,000.00	17,652,569.22	-11,263,565.86	24,716,318.18
银川君华房地产开发有限公司	77,705,204.13	-	-	-4,038,001.23	-49,391,965.66	24,275,237.24
银川创华房地产开发有限公司	69,118,588.81	-	-	-363,162.51	-45,051,695.66	23,703,730.64
上海坤辉置业有限公司	22,101,229.90	-	-	3,185.71	-	22,104,415.61
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	8,999,939.79	-	-	11,512,452.57	-	20,512,392.36
合肥永拓置业发展有限公司	64,799,886.01	-	-59,500,000.00	-315,332.80	-	4,984,553.21
杭州锦和置业有限公司(注 1)	196,582,067.26	-	-179,345,735.67	325,585.57	-17,561,917.16	-
合肥华宇业瑞房地产开发有限公司(注 1)	182,303,755.18	-	-91,165,351.27	-	-91,138,403.91	-
昆明和广房地产开发有限公司(注 1)	35,074,733.49	-	-35,074,733.49	-	-	-
其他	1,574,324,193.80	-	-999,619,634.03	7,594,170.57	-3,200,180.82	579,098,549.52
小 计	14,388,502,782.71	27,502,725.00	-1,691,680,454.46	142,173,008.25	-728,837,093.73	12,137,660,967.77
合 计	30,249,800,291.13	621,017,858.27	-3,391,575,386.46	901,222,112.44	-1,411,472,901.18	26,968,991,974.20

注 1：本集团本年转让全部该等公司所持股份，导致持有权益份额减少。

注 2：该等公司本年对未分配利润进行分红，其中与本集团通过债务抵消方式抵消的分红金额为人民币 1,385,012,780.30 元，转增投资成本的金额为人民币 3,000,000.00 元，本集团实际收到分红金额为人民币 23,460,120.88 元。

注 3：本集团本年通过债权转增长期股权投资金额为人民币 621,017,858.27 元。

注 4：本集团本年通过债务抵消方式减资及转让长期股权投资金额为人民币 3,373,535,386.46 元。

注释 8. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	25,377,078.27	29,832,713.60
合 计	25,377,078.27	29,832,713.60

2. 非交易性权益工具投资情况

项 目	本年确认的股利收入	累计利得	本年从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变动计入其他综合收益的原因	本年从其他综合收益转入留存收益的原因
以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	50,006,692.33	-	非交易性权益工具	不适用

注：其他权益工具投资所有权受限情况详见“附注六（注释 48）”。

注释 9. 其他非流动金融资产

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	224,379,326.74	262,447,893.06
合 计	224,379,326.74	262,447,893.06

注 1：主要系本公司之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资人民币 297,060,000.00 元，该投资在其他非流动金融资产核算；本集团的最大风险敞口为人民币 297,060,000.00 元，以出资额为限。

注 2：其他非流动金融资产所有权受限情况详见“附注六（注释 48）”。

注释 10. 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、期初余额	31,696,646,807.20	3,148,500,000.00	34,845,146,807.20
二、本期发生额	1,537,844,391.99	-1,174,490,000.00	363,354,391.99
本年增加	83,814,027.32	13,828,541.28	97,642,568.60
公允价值变动	-213,729,027.31	-34,318,541.28	-248,047,568.59
待售物业转入	513,759,391.98	-	513,759,391.98
完工结转	1,154,000,000.00	-1,154,000,000.00	-
三、期末余额	33,234,491,199.19	1,974,010,000.00	35,208,501,199.19

2. 本集团除账面价值 507,700,000.00 元的投资性房地产尚未办妥产权证外，无其他未办妥产权证书的投资性房地产。

3. 投资性房地产所有权受限情况详见“附注六（注释 48）”。

注释 11. 固定资产

1. 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	运输工具	办公、电子及其他设备	合计
一、账面原值				
1. 年初余额	215,494,682.98	27,476,773.45	113,283,309.20	356,254,765.63
2. 本年增加金额	28,790,492.52	1,361,560.35	1,957,341.62	32,109,394.49
（1）购置	28,790,492.52	807,924.60	621,393.97	30,219,811.09
（2）收购子公司转入	-	553,635.75	1,335,947.65	1,889,583.40
3. 本年减少金额	-	3,061,547.01	2,090,166.06	5,151,713.07
（1）处置或报废	-	3,025,263.82	1,292,744.01	4,318,007.83
（2）出售子公司减少	-	36,283.19	797,422.05	833,705.24
4. 年末余额	244,285,175.5	25,776,786.79	113,150,484.76	383,212,447.05
二、累计折旧				
1. 年初余额	78,238,145.98	23,633,080.93	90,568,952.36	192,440,179.27
2. 本年增加金额	16,956,933.46	1,412,422.91	7,464,949.54	25,834,305.91
（1）计提	16,956,933.46	886,422.08	6,193,681.77	24,037,037.31
（2）收购子公司转入	-	526,000.83	1,271,267.77	1,797,268.60
3. 本年减少金额	-	2,856,368.58	1,847,532.20	4,703,900.78
（1）处置或报废	-	2,821,536.72	1,211,805.02	4,033,341.74
（2）出售子公司减少	-	34,831.86	635,727.18	670,559.04
4. 年末余额	95,195,079.44	22,189,135.26	96,186,369.70	213,570,584.40
三、账面价值				
年末余额	149,090,096.06	3,587,651.53	16,964,115.06	169,641,862.65
年初余额	137,256,537.00	3,843,692.52	22,714,356.84	163,814,586.36

2. 本集团无未办妥产权证书的固定资产。

3. 固定资产所有权受限情况详见“附注六（注释 48）”。

注释 12. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	办公设备	合计
一、账面原值			
1. 本年年初余额	324,459,271.24	4,402,167.83	328,861,439.07
2. 本年增加金额	6,631,436.20	96,921.69	6,728,357.89
(1) 取得	6,631,436.20	96,921.69	6,728,357.89
3. 本年减少金额	139,025,360.54	2,960,124.06	141,985,484.60
4. 本年年末余额	192,065,346.90	1,538,965.46	193,604,312.36
二、累计折旧			
1. 本年年初余额	193,626,919.61	2,601,044.94	196,227,964.55
2. 本年增加金额	32,031,675.11	610,829.76	32,642,504.87
(1) 计提	32,031,675.11	610,829.76	32,642,504.87
3. 本年减少金额	139,025,360.54	2,960,124.06	141,985,484.60
4. 本年年末余额	86,633,234.18	251,750.64	86,884,984.82
三、账面价值			
1. 本年年末账面价值	105,432,112.72	1,287,214.82	106,719,327.54
2. 本年年初账面价值	130,832,351.63	1,801,122.89	132,633,474.52

注：本集团租赁了多项资产，包括房屋建筑物和办公设备，租赁期为 6 个月至 13 年的固定期限。本集团在租赁期开始日对租期大于一年的非低价值资产租赁确认为使用权资产。

注释 13. 无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原值合计	142,911,715.61	8,329,368.79	-	151,241,084.40
软件	142,911,715.61	8,329,368.79	-	151,241,084.40
二、累计摊销合计	75,490,704.57	20,423,252.94	-	95,913,957.51
软件	75,490,704.57	20,423,252.94	-	95,913,957.51
三、账面价值合计	67,421,011.04	-12,093,884.15	-	55,327,126.89
软件	67,421,011.04	-12,093,884.15	-	55,327,126.89

注释 14. 开发支出

项 目	期初余额	本期增加 开发支出	本期转出 至无形资产	期末余额
系统管理软件	87,430,303.51	25,352,337.27	8,066,539.01	104,716,101.77
合 计	87,430,303.51	25,352,337.27	8,066,539.01	104,716,101.77

注释 15. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	本期摊销	期末余额
装修费	30,513,559.10	3,977,799.98	-	1,392,980.79	33,098,378.29
合 计	30,513,559.10	3,977,799.98	-	1,392,980.79	33,098,378.29

注释 16. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	2,282,436,955.52	570,609,238.88	3,370,600,845.44	842,650,211.36
按清算口径计提的土地增值税	3,034,434,154.52	758,608,538.63	3,976,632,631.29	994,158,157.82
内部交易未实现利润	349,381,892.92	87,345,473.23	359,382,151.52	89,845,537.88
资产减值准备	667,025,077.44	166,756,269.36	1,911,320,078.96	477,830,019.74
其他	115,640,154.96	28,910,038.74	144,509,128.44	36,127,282.11
合 计	6,448,918,235.36	1,612,229,558.84	9,762,444,835.65	2,440,611,208.91

2. 未经抵销的递延所得税负债

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
公允价值变动	13,929,987,390.52	3,482,496,847.63	13,742,452,748.12	3,435,613,187.03
土地增值税	1,809,108,369.76	452,277,092.44	2,492,852,681.65	623,213,170.41
其他	106,719,327.56	26,679,831.89	132,633,474.52	33,158,368.63
合 计	15,845,815,087.84	3,961,453,771.96	16,367,938,904.29	4,091,984,726.07

3. 列示在资产负债表中的递延所得税资产和负债净额

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	1,530,541,083.60	2,188,012,378.26
递延所得税负债	3,879,765,296.72	3,839,385,895.42

注释 17. 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	674,610,042.79	690,110,042.79
合 计	674,610,042.79	690,110,042.79

注：保证借款由本集团提供担保，上述借款合同约定的年利率从 5.5%至 6.45%。

注释 18. 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	19,235,915.29	324,196.73
合 计	19,235,915.29	324,196.73

注释 19. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	25,844,193,743.06	28,374,465,802.32
合 计	25,844,193,743.06	28,374,465,802.32

注释 20. 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收售楼款	20,850,518,101.06	47,669,751,272.45
其他	275,304,346.10	234,613,943.46
合 计	21,125,822,447.16	47,904,365,215.91

注释 21. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	16,228,633.71	993,914,106.66	997,205,797.29	12,936,943.08
二、离职后福利-设定提存计划	-86,986.43	78,900,144.76	79,613,076.03	-799,917.70
合 计	16,141,647.28	1,072,814,251.42	1,076,818,873.32	12,137,025.38

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,115,990.02	902,073,723.84	904,388,515.13	13,801,198.73
二、职工福利费	1,044,945.35	14,036,729.84	15,034,252.75	47,422.44
三、社会保险费	124,400.33	42,870,755.64	42,845,571.56	149,584.41
其中:医疗保险费	-81,917.09	40,367,993.15	40,325,988.02	-39,911.96
工伤保险费	197,265.87	1,734,785.25	1,751,606.30	180,444.82
生育保险费	9,051.55	767,977.24	767,977.24	9,051.55
四、住房公积金	-2,438,930.29	34,664,569.06	34,665,730.21	-2,440,091.44
五、工会经费和职工教育经费	1,382,228.30	268,328.28	271,727.64	1,378,828.94
合 计	16,228,633.71	993,914,106.66	997,205,797.29	12,936,943.08

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	24,700.76	76,189,543.13	76,888,551.37	-674,307.48
二、失业保险费	-111,687.19	2,710,601.63	2,724,524.66	-125,610.22
合 计	-86,986.43	78,900,144.76	79,613,076.03	-799,917.70

注释 22. 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	2,229,640,014.70	1,841,473,080.68
企业所得税	2,317,254,994.06	2,177,190,602.74
增值税	948,666,813.38	1,202,849,902.56
个人所得税	13,681,780.25	12,248,700.04
其他	192,774,206.85	170,142,677.88
合 计	5,702,017,809.24	5,403,904,963.90

注释 23. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息	21,139,863.39	-
其他应付款项	77,141,673,216.37	77,847,928,013.75
合 计	77,162,813,079.76	77,847,928,013.75

按款项性质列示的其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
关联方往来款	56,937,576,237.39	57,616,054,520.10
少数股东往来款	4,363,998,202.07	4,190,479,539.90
合作方往来款	12,311,712,632.48	11,837,723,010.85
预提的土地增值税（注）	2,194,408,506.61	2,135,159,550.61
押金及保证金	572,381,604.27	692,501,739.43
购房意向金	280,838,278.02	258,996,150.22
代收代缴款	358,828,306.66	505,530,528.85
其他	121,929,448.87	611,482,973.79
合 计	77,141,673,216.37	77,847,928,013.75

注：本集团根据国家税务总局国税发（2006）187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预提土地增值税，并计入损益。

注释 24. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	11,524,700,788.34	12,397,513,194.41
1 年内到期的应付债券	3,336,553,974.53	8,110,209,425.86
1 年内到期的租赁负债	24,259,471.50	2,930,101.08
合 计	14,885,514,234.37	20,510,652,721.35

其中，一年内到期的长期借款明细：

项 目	期末余额	期初余额
保证借款（注 1）	698,639,656.15	1,361,270,000.00
抵押借款（注 2）	1,455,431,863.93	811,353,334.00
抵押和保证借款（注 3）	7,506,273,519.98	7,832,517,910.41
质押和保证借款（注 4）	-	341,660,000.00
抵押和质押借款（注 5）	4,000,000.00	40,000,000.00
质押、抵押和保证借款（注 6）	1,790,255,748.28	1,978,691,950.00
信用借款	70,100,000.00	32,020,000.00
合 计	11,524,700,788.34	12,397,513,194.41

注 1：保证借款由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 2：抵押借款系以本集团房地产项目开发的存货作抵押。

注 3：抵押和保证借款系以本集团房地产项目开发的存货及投资性房地产作抵押，并由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 4：质押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并由本公司及其子公司提供担保。

注 5：抵押和质押借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并以其开发的存货作抵押。

注 6：质押、抵押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权及应收物业租金做质押，其持有的投资性房地产及开发的存货做抵押，并由本公司及其子公司提供担保。

注 7：上述一年内到期的长期借款合同约定年利率区间范围为 2.75%至 8.80%。

注释 25. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
增值税待转销项税额	1,035,217,926.34	2,473,880,889.05
合 计	1,035,217,926.34	2,473,880,889.05

注释 26. 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款（注 1）	1,771,044,140.38	1,870,410,000.00
抵押借款（注 2）	1,828,431,863.93	2,439,833,334.00
抵押和保证借款（注 3）	11,870,948,903.92	15,457,130,279.54
抵押和质押借款（注 4）	1,707,937,179.90	1,728,937,180.24
质押和保证借款	-	459,592,857.16
质押、抵押和保证借款（注 5）	4,185,165,748.28	4,604,616,984.09
信用借款	70,100,000.00	160,100,000.00
减：一年内到期的长期借款	11,524,700,788.34	12,397,513,194.41
合 计	9,908,927,048.07	14,323,107,440.62

注 1：保证借款由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 2：抵押借款系以本集团房地产项目开发的存货及固定资产作抵押。

注 3：抵押和保证借款系以本集团房地产项目开发的存货以及投资性房地产作抵押，并由本公司及其子公司提供担保。

注 4：抵押和质押借款包括以本集团应收物业租金及子公司之股权作质押，并以本集团投资性房地产及房地产项目的土地使用权作抵押。

注 5：质押、抵押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权及应收账款作质押，其持有的投资性物业及开发的存货作抵押，并由本公司及其子公司提供担保。

上述借款合同约定的年利率从 2.80%至 6.80%。

注释 27. 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债券	15,077,152,453.25	15,385,992,482.36
减：一年内到期的应付债券	3,336,553,974.53	8,110,209,425.86
合 计	11,740,598,478.72	7,275,783,056.50

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额	本年 发行	按面值计提 利息	溢折价摊销	本年偿还及 支付利息	期末余额	其中一年内到期
2020 年公司债券第 一期种类 1(注 1)	2,120,000,000.00	2020/5/29	5 年	2,120,000,000.00	2,015,749,313.50	-	77,947,463.01	2,018,602.54	162,369,680.00	1,933,345,699.05	1,933,345,699.05
2020 年公司债券第 一期种类 2(注 1)	1,000,000,000.00	2020/5/29	5 年	1,000,000,000.00	1,025,341,757.65	-	37,971,390.07	1,377,909.44	45,000,000.00	1,019,691,057.16	5,000,000.00
2020 年公司债券第 二期种类(注 2)	750,000,000.00	2020/10/25	5 年	750,000,000.00	739,456,648.27	-	25,050,332.66	5,572,014.18	45,471,750.00	724,607,245.11	15,750,000.00
2020 年资产支持证 券(注 3)	2,500,000,000.00	2020/11/10	18 年	2,500,000,000.00	2,447,516,284.00	-	112,797,664.38	3,454,566.84	197,532,500.00	2,366,236,015.22	99,000,000.00
2021 年度公司债券 第一期(注 4)	1,448,000,000.00	2021/3/12	5 年	1,448,000,000.00	1,496,479,971.44	-	63,233,723.62	1,321,723.52	93,046,584.00	1,467,988,834.58	28,960,000.00
2021 年度公司债券 第二期(注 5)	3,000,000,000.00	2021/7/22	5 年	3,000,000,000.00	3,049,330,817.71	-	119,523,452.05	3,809,135.64	28,414,000.00	3,144,249,405.40	15,000,000.00
2021 年度公司债券 第三期(注 6)	1,875,000,000.00	2021/9/14	4 年	1,875,000,000.00	1,855,374,410.84	-	68,537,758.56	2,002,983.72	172,008,000.00	1,753,907,153.12	20,625,000.00
2022 年度中期票据 第一期(注 7)	1,000,000,000.00	2022/3/11	4 年	1,000,000,000.00	1,035,890,851.15	-	31,358,904.11	6,440,525.90	67,778,493.15	1,005,911,788.01	-
2022 年度人民币债 券第一期(注 8)	500,000,000.00	2022/6/27	4 年	500,000,000.00	512,758,472.08	-	26,575,819.18	464,568.86	88,656,880.00	451,141,980.12	8,800,000.00
2022 年度中期票据 第二期(注 9)	1,200,000,000.00	2022/9/16	3 年	1,200,000,000.00	1,208,093,955.72	-	38,640,000.00	1,979,319.76	38,640,000.00	1,210,073,275.48	1,210,073,275.48
合 计	15,393,000,000.00	-	-	15,393,000,000.00	15,385,992,482.36	-	601,636,507.64	28,441,350.40	938,917,887.15	15,077,152,453.25	3,336,553,974.53

注 1：于 2020 年 5 月 29 日，本公司按面值发行公司债券人民币 3,120,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元。根据公司债券募集说明书，本期债券分为两个种类发行：种类 1(“2020 年公司债券第一期种类 1”)发行规模 2,120,000,000.00 元，债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资人回售选择权，票面年利率为 3.80%；种类 2(“2020 年公司债券第一期种类 2”)发行规模 1,000,000,000.00 元，债券期限为 5 年期，票面年利率为 4.50%。

于 2023 年 4 月 12 日，本公司调整 2020 年公司债券第一期种类 1 利率，从 3.80%调整为 4.00%，该调整自 2023 年 5 月 29 日生效。

于 2023 年 5 月 17 日，本公司召开 2020 年公司债券第一期种类 1 债券持有人会议并表决通过，发行人将在 2024 年 12 月 29 日前 30 个交易日内为债券持有人设置第二次投资者回售选择权，债券持有人有权选择在第二次回售登记期内申报回售，并于 2024 年 12 月 29 日将持有的债券按票面金额全部或部分回售给发行人，且发行人于约定的第二次回售兑付日前，将分期支付债券本金及对应本金的利息。截至 2024 年 12 月 27 日，2020 年公司债券第一期种类 1 处于回售状态的债券金额为 人民币 1,142,907,975.00 元。

于 2024 年 11 月 7 日，本公司召开 2024 年公司债券第一期种类 1 债券持有人会议并表决通过在原有 2 个自然月宽限期基础上，额外给予存续期内的本息兑付日 8 个自然月宽限期。本年度，本公司按照还款计划偿还 2020 年公司债券第一期种类 1 本金人民币 82,680,000.00 元。

注 2：于 2020 年 10 月 25 日，本公司按面值发行公司债券(“2020 年公司债券第二期”)人民币 750,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年期，票面年利率为 4.23%，根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 3 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

于 2023 年 10 月 13 日，本公司召开 2020 年公司债券第二期债券持有人会议并表决通过，将于债券到期日前分期支付债券本金及对应本金的利息，票面利率仍为 4.23%。

于 2024 年 10 月 25 日，本公司召开 2020 年公司债券第二期债券持有人会议并表决通过在原有 2 个自然月宽限期基础上，额外给予存续期内的本息兑付日 9 个自然月宽限期。本年度，本公司按照还款计划偿还 2020 年公司债券第二期本金人民币 44,250,000.00 元。

注 3：于 2020 年 11 月 10 日，本集团于上海证券交易所按面值发行优先级资产支持证券(“2020 年资产支持证券”)人民币 2,500,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 18 年，票面年利率为 4.75%。本集团同时发行零息次级资产支持证券人民币 1,000,000.00 元，本集团认购全部次级证券，且不得对外转让。

于 2023 年 9 月 28 日，本公司召开 2020 年资产支持证券债券持有人会议并表决通过，债券到期日提前为 2026 年 10 月 26 日，票面利率仍为 4.75%，于到期日前分期偿还债券本金及利息。本年度，本公司按照还款计划偿还 2020 年资产支持证券本金人民币 84,000,000.00 元。

注 4：于 2021 年 3 月 12 日，本公司按面值发行公司债券(“2021 年公司债券第一期”)人民币 1,448,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年，票面年利率为 4.40%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 3 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

于 2024 年 3 月 1 日，本公司召开 2021 年公司债券第一期债券持有人会议并表决通过，债券期限由 5 年调整为 6 年，将于债券到期日前分期支付债券本金及对应本金的利息，票面利率仍为 4.4%。本年度，本公司按照还款计划偿还 2021 年公司债券第一期本金人民币 28,960,000.00 元。

注 5：于 2021 年 7 月 22 日，本公司按面值发行公司债券(“2021 年公司债券第二期”)人民币 3,000,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年，票面年利率为 4.20%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 3 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

于 2024 年 6 月 25 日及 2024 年 10 月 18 日，本公司分别召开 2021 年公司债券第二期第一次及第二次债券持有人会议并表决通过，债券期限由 5 年调整为 6 年，票面利率调整为 3.7%，将于债券到期日前分期支付债券本金及对应本金的利息，并给予存续期内的本息兑付日 60 个工作日及 9 个自然月的宽限期。本年度，本公司按照还款计划偿还 2021 年公司债券第二期本金人民币 27,000,000.00 元。

注 6：于 2021 年 9 月 14 日，本公司按面值发行公司债券(“2021 年公司债券第三期”)人民币 1,875,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 3.90%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。

于 2023 年 11 月 3 日，本公司召开 2021 年公司债券第三期债券持有人会议并表决通过，债券兑付日为 2025 年 7 月 14 日，将于债券兑付日前分期支付债券本金及对应本金的利息，票面利

率维持仍为 3.9%。2024 年 11 月 7 日，本公司召开 2021 年公司债券第三期债券持有人会议并表决通过，在本期债券原有 2 个自然月宽限期基础上，额外给予本期债券存续期内的本息兑付日 9 个自然月宽限期。本年度，本公司按照还款计划偿还 2021 年公司债券第三期本金人民币 166,875,000.00 元。

注 7：于 2022 年 3 月 11 日，本公司按面值发行中期票据(“2022 年中期票据第一期”)人民币 1,000,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 4.75%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期票据后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。该选择回售权须于本公司公告关于是否上调票面利率之日起回售登记期内执行。

于 2024 年 2 月 27 日，本公司召开 2022 年中期票据第一期债券第一次持有人会议并表决通过，债券兑付日调整为 2027 年 3 月 14 日，将于债券兑付日前分期支付债券本金及对应本金的利息，票面利率维持仍为 4.75%。于 2024 年 9 月 26 日，本公司召开 2022 年中期票据第一期债券第二次持有人会议并表决通过，债券兑付日调整为 2030 年 3 月 14 日，票面利率调整为 2.75%。本年度，本公司按照还款计划偿还 2022 年中期票据第一期债券本金人民币 20,000,000.00 元。

注 8：于 2022 年 6 月 27 日，本公司按面值发行公司债券(“2022 年公司债券第一期”)人民币 500,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 4 年，票面年利率为 5.50%。根据公司债券募集说明书，本公司有权决定在本期债券存续期的第 2 年末调整本期票据后 2 年的票面利率，若本公司未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者有权在本期债券存续期的第 2 年末选择是否将届时持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。该选择回售权须于本公司公告关于是否上调票面利率之日起回售登记期内执行。

于 2024 年 5 月 23 日，本公司召开 2022 年公司债券第一期持有人会议并表决通过，债券兑付日调整为 2027 年 6 月 27 日，将于债券兑付日前分期支付债券本金及对应本金的利息，票面利率维持仍为 5.50%。

注 9：于 2022 年 9 月 16 日，本公司按面值发行中期票据(“2022 年中期票据第二期”)人民币 1,200,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 3 年，票面年利率为 3.22%。由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

注释 28. 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	140,840,091.74	171,043,451.28
未确认的融资费用	-25,199,936.80	-26,534,322.84
减：一年内到期的租赁负债	24,259,471.50	2,930,101.08
合 计	91,380,683.44	141,579,027.36

注释 29. 股本

投资者名称	期初余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
上海旭辉投资咨询有限公司	2,860,283,333.33	81.72	-	-	2,860,283,333.33	81.72
旭凯（上海）投资顾问有限公司	639,716,666.67	18.28	-	-	639,716,666.67	18.28
合 计	3,500,000,000.00	100.00	-	-	3,500,000,000.00	100.00

注释 30. 资本公积

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
资本溢价	2,041,662,610.57	9,201,644.42	928,573,787.39	1,122,290,467.60
合 计	2,041,662,610.57	9,201,644.42	928,573,787.39	1,122,290,467.60

注：本年变动主要为本集团购买子公司少数股权发生的资本公积。

注释 31. 其他综合收益

项 目	期初余额	本年发生金额					期末余额
		本年所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益当 期转入损益	减：所得 税费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
待重分类进损益的其他 综合收益	549,579,415.07	-	-	-	-	-	549,579,415.07
存货转换为以公允价值 模式计量的投资性房地 产转换日公允价值大于 账面价值部分	549,579,415.07	-	-	-	-	-	549,579,415.07
不能重分类进损益的其 他综合收益	-8,758,045.53	-4,455,635.32	-	-	-4,455,635.32	-	-13,213,680.85
其他权益工具投资公允 价值变动	-8,758,045.53	-4,455,635.32	-	-	-4,455,635.32	-	-13,213,680.85
合 计	540,821,369.54	-4,455,635.32	-	-	-4,455,635.32		536,365,734.22

注释 32. 盈余公积

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
法定盈余公积	3,060,870,409.39	-	-	3,060,870,409.39
合 计	3,060,870,409.39	-	-	3,060,870,409.39

注释 33. 未分配利润

项 目	本 期	上 期
年初未分配利润	24,357,429,984.35	30,249,213,043.14
归属于母公司所有者的净利润	-2,283,286,430.54	-5,891,783,058.79
减：提取法定盈余公积	-	-
期末余额	22,074,143,553.81	24,357,429,984.35

注释 34. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额	
	收入	成本
物业销售及相关服务	38,876,614,209.51	33,819,186,451.55
物业租赁	1,405,812,149.53	471,637,540.40
合 计	40,282,426,359.04	34,290,823,991.95

(续上表)

项 目	上期发生额	
	收入	成本
物业销售及相关服务	64,072,123,426.69	54,463,457,972.30
物业租赁	1,166,876,237.72	584,039,225.96
合 计	65,238,999,664.41	55,047,497,198.26

注释 35. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	935,991,348.43	1,268,090,086.78
城建税	78,194,314.31	113,762,482.97
教育费附加及地方教育费附加	57,608,896.96	83,866,294.38
其他	215,654,312.18	253,689,873.86
合 计	1,287,448,871.88	1,719,408,737.99

注释 36. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	964,402,334.05	1,597,700,170.35
职工薪酬	301,347,141.11	490,523,752.50
其他	34,441,849.05	90,585,904.30
合 计	1,300,191,324.21	2,178,809,827.15

注释 37. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	652,372,582.13	836,256,056.09
办公事务费用	148,759,263.97	140,980,291.81
咨询服务费	156,190,758.27	70,541,370.33
业务招待费	31,417,998.55	47,915,558.45
折旧及摊销	37,213,793.54	39,707,909.39
其他	23,330,645.17	7,186,699.84
合 计	1,049,285,041.63	1,142,587,885.91

注释 38. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,850,859,495.28	3,207,315,315.05
减：利息收入	89,795,835.71	114,287,955.36
减：资本化利息	1,215,638,027.59	2,661,260,463.44
其他	2,703,577.60	23,018,700.54
合 计	548,129,209.58	454,785,596.79

注释 39. 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
财政扶持资金	6,225,622.53	22,445,351.82
税费返还	2,053,766.27	12,177,167.42
其他	8,596,064.86	5,408,059.16
合 计	16,875,453.66	40,030,578.40

注释 40. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	901,222,112.44	834,477,357.91
处置长期股权投资产生的投资损失	-720,317,684.22	-492,595,602.58
处置子公司产生的损失	-321,624,599.10	-622,769,393.63
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-	6,000,000.00
其他	15,070,696.80	-51,294.14
合 计	-125,649,474.08	-274,938,932.44

注释 41. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-248,047,568.59	-160,620,004.16
按公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-38,068,566.32	-40,832,506.69
合 计	-286,116,134.91	-201,452,510.85

注释 42. 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款信用损失转回/（计提）	4,474,018.56	-51,873,659.96
其他应收款信用损失	-536,012,231.40	-252,835,474.60
财务担保合同信用损失转回	-	33,093,785.71
合 计	-531,538,212.84	-271,615,348.85

注释 43. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,505,967,542.72	-8,272,394,650.95
合 计	-1,505,967,542.72	-8,272,394,650.95

注释 44. 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿收入	24,077,838.57	32,126,055.93
其他	25,119,687.34	60,606,444.01
合 计	49,197,525.91	92,732,499.94

注释 45. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿支出	24,575,990.72	49,729,720.88
对外捐赠	24,010,000.00	5,555,927.81
其 他	25,438,569.69	33,088,206.23
合 计	74,024,560.41	88,373,854.92

注释 46. 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	901,773,676.28	1,895,838,865.49
递延所得税费用	663,954,566.27	-6,915,892.05
合 计	1,565,728,242.55	1,888,922,973.44

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
亏损总额	-650,675,025.6	-4,280,101,801.36
按 25%的税率计算的所得税费用	-162,668,756.4	-1,070,025,450.34
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	329,819,137.44	383,190,571.42
非应税收入的影响	-12,981,858.37	-14,982,497.87
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和 抵扣暂时性差异的影响	1,564,794,332.70	2,686,560,924.21
利用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 和可抵扣暂时性差异的影响	-105,972,739.56	-86,874,365.84
子公司适用不同税率的影响	-39,469,228.44	-1,933,616.72
调整以前期间所得税费用	-7,792,644.82	-7,012,591.42
合 计	1,565,728,242.55	1,888,922,973.44

注释 47. 现金流量表补充资料

1. 按间接法将净亏损调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期发生额	上期发生额
1、将净亏损调节为经营活动现金流量：		
净亏损	-2,216,403,268.15	-6,169,024,774.80
加：资产减值损失	1,505,967,542.72	8,272,394,650.95
信用减值损失	531,538,212.84	271,615,348.85
固定资产折旧	24,037,037.31	65,248,453.08
无形资产摊销	20,423,252.94	15,945,099.27
长期待摊费用摊销	1,392,980.79	5,741,424.02
使用权资产摊销	32,642,504.87	52,522,451.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	284,666.09	3,508,105.33
公允价值变动损失	286,116,134.91	201,452,510.85
财务费用	635,221,467.70	506,336,498.56
投资损失	125,649,474.08	274,938,932.44
递延所得税资产减少/（增加）	623,575,164.98	-217,542,667.15
递延所得税负债增加	40,379,401.30	210,626,775.10
存货的减少	25,821,898,747.98	38,294,447,245.30
经营性应收项目的增加	-1,875,566,926.51	-1,848,999,821.33
经营性应付项目的减少	-22,361,059,124.61	-31,540,573,993.12
经营活动产生的现金流量净额	3,196,097,269.24	8,398,636,238.88
2、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	6,577,236,227.92	10,016,306,990.64
减：现金的期初余额	10,016,306,990.64	17,504,194,658.65
现金及现金等价物净减少额	-3,439,070,762.72	-7,487,887,668.01

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,577,236,227.92	10,016,306,990.64
其中：库存现金	412,249.75	2,582,545.11
银行存款（注 1）	6,576,823,978.17	10,013,724,445.53
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	6,577,236,227.92	10,016,306,990.64

注 1：2024 年末银行存款 4,508,193,835.34 元为存放于资金监管专用账户的预收售楼款。

注释 48. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末余额	期初余额	受限原因
存货	52,735,035,330.42	86,976,601,339.97	借款抵押
投资性房地产	31,877,715,000.00	33,082,130,000.00	借款抵押
长期股权投资	2,010,046,904.82	1,534,936,832.39	司法冻结
货币资金	973,090,342.43	961,893,842.21	票据借款质押、 司法冻结及保证金
其他非流动金融资产	224,379,326.74	262,447,893.06	司法冻结
其他权益工具投资	25,377,078.27	29,832,713.60	司法冻结
合 计	87,845,643,982.68	122,847,842,621.23	

注释 49. 流动性风险

如财务报表附注三、（一）所述，本集团采取多项措施以降低流动性风险。

注释 50. 公允价值

以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

1. 公允价值计量的层次

下表列示了本集团及本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的资产和负债于本报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：

第一层次输入值：在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

项 目	第一层次	第二层次	第三层次	期末余额
投资性房地产	-	-	35,208,501,199.19	35,208,501,199.19
其他权益工具-股权投资	-	-	25,377,078.27	25,377,078.27
其他非流动金融资产	-	-	224,379,326.74	224,379,326.74
合 计	-	-	35,458,257,604.20	35,458,257,604.20

(续上表)

项 目	第一层次	第二层次	第三层次	期初余额
投资性房地产-	-	-	34,845,146,807.20	34,845,146,807.20
其他权益工具-股权投资	-	-	29,832,713.60	29,832,713.60
其他非流动金融资产	-	-	262,447,893.06	262,447,893.06
合 计	-	-	35,137,427,413.86	35,137,427,413.86

2. 第三层次的公允价值计量

项目	主要估值技术	主要重大不可观察输入值	期末公允价值
已完工投资性房地产	收入净额资本化法（参考有关处于相同位置及条件的类似物业的市场交易价格以及现有租赁产生的资本化收入及潜力或（如适当）物业的复归收入潜力）	复归收益（复归收益越高，公允价值越低）	33,234,491,199.19
在建投资性房地产	剩余法（参考有关可比物业及物业的位置和个别因素，如面向和大小及可比土地交易及物业进度）	1、总发展价值（总发展价值越高，公允价值越高） 2、开发商的利润（开发商的利润越高，公允价值越低）	1,974,010,000.00
其他权益工具-股权投资	经调整净资产法	被投资企业经调整的净资产	25,377,078.27
其他非流动金融资产	经调整净资产法（参考有关私募基金的投资组合及持有比例）	投资组合公允价值	224,379,326.74

七、在其他主体中的权益及合并范围的变更

1. 企业集团的重要子公司构成

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都温江鱼凫万盛轨道城市发展有限公司(注 1)	成都	成都	房地产业	-	50	非同一控制下的收购资产合并
南京旭新天置业有限公司(注 1)	南京	南京	房地产业	-	34	非同一控制下的收购资产合并
上海金鸣置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海信继晨叙商务服务有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海信丝晨悉商务咨询有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海平拓商务咨询有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
上海平拓商务咨询有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
乌鲁木齐新城鸿祺房地产开发有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业	-	51	非同一控制下的收购资产合并
武汉辉恒置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
长沙恒高房地产开发有限公司(注 1)	长沙	长沙	房地产业	-	50	非同一控制下的收购资产合并
湖南物华投资发展有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
西安地联置业有限责任公司	西安	西安	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司(注 2)	重庆	重庆	房地产业	-	33.4	非同一控制下的收购资产合并
北京五棵松文化体育中心有限公司(注 1)	北京	北京	房地产业	-	50	非同一控制下企业合并
武汉惠誉华天置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	55	非同一控制下的收购资产合并
苏州市龙盈泰投资有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100	非同一控制下的收购资产合并
武汉惠誉御恒置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	55	非同一控制下的收购资产合并
沈阳卓裕企业管理有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100	投资成立
佛山市卓泾房地产开发有限公司(注 1)	佛山	佛山	房地产业	-	50	投资成立
长沙卓乐房地产开发有限公司(注 2)	长沙	长沙	房地产业	-	35	投资成立

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆卓平房地产开发有限公司(注 1)	重庆	重庆	房地产业	-	50	投资成立
北京盛创置业有限公司	北京	北京	房地产业	-	100	投资成立
北京辉辰置业有限公司	北京	北京	房地产业	-	100	投资成立
常德兴拓房地产开发有限公司	常德	常德	房地产业	-	100	投资成立
常德兴新房地产开发有限公司	常德	常德	房地产业	-	100	投资成立
成都和赫房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	-	78	投资成立
成都兴哲房地产开发有限公司(注 1)	成都	成都	房地产业	-	50	投资成立
成都卓部房地产开发有限公司(注 1)	成都	成都	房地产业	-	50	投资成立
大连卓锦房地产开发有限公司(注 2)	大连	大连	房地产业	-	48	投资成立
东莞市卓信房地产开发有限公司(注 1)	东莞	东莞	房地产业	-	50	投资成立
福州融兴蓝房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	-	50.1	投资成立
广州森烨房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	-	51	投资成立
贵州昌萨房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产业	-	100	投资成立
贵州昌行房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产业	-	100	投资成立
哈尔滨卓熠置业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产业	-	100	投资成立
杭州兴塘置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	51	投资成立
合肥和诺房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	投资成立
合肥卓正房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	投资成立
河南昌卓房地产开发有限公司	洛阳	洛阳	房地产业	-	100	投资成立
河南和羽置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	-	100	投资成立
河南锦金贝置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	-	51	投资成立
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司(注 1)	湖州	湖州	房地产业	-	50	投资成立
淮安兴彰房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产业	-	85	投资成立
昆明和坤房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产业	-	100	投资成立
六安卓锦房地产开发有限公司	六安	六安	房地产业	-	70	投资成立
南昌兴彰置业有限公司(注 1)	南昌	南昌	房地产业	-	50	投资成立
南昌卓高置业有限公司	南昌	南昌	房地产业	-	100	投资成立
南昌卓通置业有限公司	南昌	南昌	房地产业	-	100	投资成立
南宁兴泰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	100	投资成立
南通创升置业有限公司	南通	南通	房地产业	-	51	投资成立
上海宝展房地产开发有限公司(注 1)	上海	上海	房地产业	-	50	投资成立
上海海际房地产有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资成立
沈阳兴裕置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100	投资成立
沈阳卓盛置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产业	-	100	投资成立
天津兴卓房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业	-	57.5	投资成立
天津卓达房地产开发有限公司	天津	天津	房地产业	-	60	投资成立
天津卓凯房地产开发有限公司(注 1)	天津	天津	房地产业	-	50	投资成立

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
温州新城恒裕房地产开发有限公司(注 1)	温州	温州	房地产业	-	50	投资成立
乌鲁木齐旭辉泰昌置业有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	房地产业	-	100	投资成立
无锡兴卓置业有限公司	无锡	无锡	房地产业	-	80	投资成立
武汉盛全置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	70	投资成立
武汉旭创置业有限公司(注 1)	武汉	武汉	房地产业	-	50	投资成立
武汉旭祥置业有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	55	投资成立
西安旭城昌泰置业有限公司	西安	西安	房地产业	-	100	投资成立
新津轨道城市发展有限公司(注 2)	成都	成都	房地产业	-	33	投资成立
上海新置建筑工程有限公司	上海	上海	建筑业	-	100	投资成立
义乌卓义置业有限公司	义乌	义乌	房地产业	-	92.3	投资成立
长沙市骏利房地产有限公司(注 1)	长沙	长沙	房地产业	-	34	投资成立
长沙兴昌房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	80	投资成立
长沙兴创房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	投资成立
长沙悦兴房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	80	投资成立
长沙卓乐房地产开发有限公司(注 2)	长沙	长沙	房地产业	-	35	投资成立
浙江旭辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	100	投资成立
重庆昌赫房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	-	100	投资成立
阜阳兴勇房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业	-	100	投资成立
巩义市金耀百世置业有限公司	郑州	郑州	房地产业	-	51	投资成立
贵州和哲房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产业	-	100	投资成立
哈尔滨卓齐置业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产业	-	80	投资成立
惠州兴能置业有限公司	惠州	惠州	房地产业	-	80	投资成立
句容市和昌实业有限公司	句容	句容	房地产业	-	74.2	投资成立
句容市和丰实业有限公司	句容	句容	房地产业	-	73.2	投资成立
句容市和通置业有限公司	句容	句容	房地产业	-	100	投资成立
句容市和卓实业有限公司	句容	句容	房地产业	-	74.8	投资成立
柳州兴昌房地产开发有限公司	柳州	柳州	房地产业	-	100	投资成立
南昌旭浩置业有限公司	南昌	南昌	房地产业	-	55	投资成立
衢州旭盛置业有限公司(注 1)	衢州	衢州	房地产业	-	50	投资成立
上海旭辉健康咨询服务有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	投资成立
宿迁兴齐房地产开发有限公司(注 2)	宿迁	宿迁	房地产业	-	40.4	投资成立
重庆卓广房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	-	66	投资成立

注 1：根据公司章程，本集团在该子公司股东会及董事会超过半数表决权，对其实施控制，并作为本公司之子公司核算。

注 2：该等子公司由本公司通过多层持股控制，导致最终本公司在穿透至该等子公司时持股比例不高于 50%。

2. 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

子公司名称	股权处 置价款 （人民 币百万）	股权 处置 比例 （%）	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权 时点确认的 依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额 （人民币百万）	丧失控制 权之日剩 余股权比 例（%）	丧失控制权 之日剩余股 权账面价值 （人民币百 万）	丧失控制权 日剩余股权 的公允价值 （人民币百 万）	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失 （人民币百 万）
合肥梁越置业有限公司	102	51	转让股权	2024/12/6	控制权移交	-	-	-	-	-
合肥梁升置业有限公司	-	51	转让股权	2024/12/6	控制权移交	-	-	-	-	-
乌鲁木齐旭瑞置业有限公司	70	100	转让股权	2024/7/30	控制权移交	-63	-	-	-	-
合肥银弘房地产开发有限公司	63	50	转让股权	2024/12/19	控制权移交	-	-	-	-	-
上海盛垦实业有限公司	31	100	转让股权	2024/12/26	控制权移交	-6	-	-	-	-
南京旭城房地产开发有限公司	26	51	转让股权	2024/12/20	控制权移交	-	-	-	-	-
无锡雅辉房地产开发有限公司	20	50	转让股权	2024/10/15	控制权移交	-1	-	-	-	-
长春和昌房地产开发有限公司	18	70	转让股权	2024/11/20	控制权移交	-51	-	-	-	-
长春市万锦房地产开发有限公司	-	70	转让股权	2024/11/20	控制权移交	-	-	-	-	-
长沙和高房地产开发有限公司	13	65	转让股权	2024/9/19	控制权移交	-174	-	-	-	-
长沙卓辉房地产开发有限公司	-	65	转让股权	2024/9/19	控制权移交	-	-	-	-	-

子公司名称	股权处 置价款 （人民 币百万）	股权 处置 比例 （%）	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权 时点确认的 依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额 （人民币百万）	丧失控制 权之日剩 余股权比 例（%）	丧失控制权 之日剩余股 权账面价值 （人民币百 万）	丧失控制权 日剩余股权 的公允价值 （人民币百 万）	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失 （人民币百 万）
上海旭麦实业有限公司	3	100	转让股权	2024/12/31	控制权移交	1	-	-	-	-
嘉善盛安置业有限公司	-	50	转让股权	2024/12/31	控制权移交	-	-	-	-	-
宁波旭辉卓瑞建设管理有限公司	-	100	转让股权	2024/3/20	控制权移交	3	-	-	-	-
漳州市旭辉卓尊工程项目管理有 限公司	-	100	转让股权	2024/4/10	控制权移交	12	-	-	-	-
珠海兴汇实业有限公司	-	100	转让股权	2024/1/1	控制权移交	-42	-	-	-	-
合 计	346					-321	-	-	-	-

3. 其他原因的合并范围变动

本集团本年通过收购如下子公司购买资产，并将其纳入合并范围

子公司名称	主要经营地	成立方式	收购前 持股比例（%）	收购后 持股比例（%）	对价（人民币元）
南京旭辰置业有限公司	南京	非同一控制下的 收购资产合并	49	100	40,629,635.00
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡	非同一控制下的 收购资产合并	30	100	37,999,920.16
杭州众旭置业有限公司	杭州	非同一控制下的 收购资产合并	23	100	770,000.00
苏州北辰旭昭置业有限公司	苏州	非同一控制下的 收购资产合并	0	50	48,479,527.00

八、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

资本承诺

项 目	本年年末余额	上年年末余额
已签约但尚未于财务报表中确认 的受让土地使用权合同	180,338,400.00	273,240,000.00
合 计	180,338,400.00	273,240,000.00

2. 或有事项

本集团为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证并移交贷款银行保管之日止。于 2024 年 12 月 31 日，本集团为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币 14,532,119,959.75 元。由于借款人将房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

九、资产负债表日后事项

- 2025 年 2 月 26 日，本公司召开 2022 年公司债券第一期债券持有人会议并表决通过，在原有 60 个工作日宽限期基础上，额外给予存续期内的本息兑付日 9 个自然月宽限期。
- 2025 年 3 月 25 日，本公司召开 2021 年公司债券第一期债券持有人会议并表决通过，在原有 2 个自然月宽限期基础上，额外给予存续期内的本息兑付日 9 个自然月宽限期。

十、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
上海旭辉投资咨询有限公司	上海	投资控股	16,000.00	81.72	81.72

注：旭辉控股（集团）有限公司是本公司的中间控股公司。本公司最终控制方是林中、林伟以及林峰。

(二)本公司的子公司情况详见附注七、企业合并及合并范围的变更关于子企业基本情况。

(三)本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业情况见附注六、注释 7。

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	关联关系
上海建浦投资管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
领寓公寓管理（苏州）有限公司	同受最终控制方控制的公司
上海领昱公寓管理有限公司	同受最终控制方控制的公司
杭州拓江置业有限公司	受同一中间控股公司重大影响的公司
烟台旭博房地产有限公司	受同一中间控股公司重大影响的公司
句容市和煜实业有限公司	受同一中间控股公司重大影响的公司
句容市和扬实业有限公司	受同一中间控股公司重大影响的公司
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	合营企业之子公司
杭州东辉置业有限公司	合营企业之子公司
南京科俊房地产开发有限公司	合营企业之子公司
宁波卓隆置业有限公司	合营企业之子公司
宣城博衍置业有限公司	合营企业之子公司
长春和胜房地产开发有限公司	合营企业之子公司
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	合营企业之子公司
广州兴胜房地产开发有限公司	合营企业之子公司
长春和煜房地产开发有限公司	合营企业之子公司
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温州骏绅房地产有限公司	联营企业之子公司
宁波明湖置业有限公司	联营企业之子公司
上海旭融房地产开发有限公司	联营企业之子公司
苏州昌明置业有限公司	联营企业之子公司
天津豪达房地产开发有限公司	联营企业之子公司
天津辉拓房地产开发有限公司	联营企业之子公司
温州和朗置业有限公司	联营企业之子公司
重庆至元成方房地产开发有限公司	联营企业之子公司
厦门展皓地产有限公司	联营企业之子公司

其他关联方名称	关联关系
上海辉罗置业有限公司	联营企业之子公司
天津星华城置业有限公司	联营企业之子公司
芜湖梁旭企业管理有限公司	联营企业之子公司
嘉兴旭诚置业有限公司	受同一中间控股公司控制
上海汉普卡商业管理有限公司	受同一中间控股公司控制
上海家迪酒店管理有限公司	受同一中间控股公司控制
上海旭涇置业有限公司	受同一中间控股公司控制
上海旭凯投资有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州和汇伟圣置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州和明置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州和拓置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州旭高房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州旭名置业有限公司	受同一中间控股公司控制
苏州旭昊房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
杭州旭开置业有限公司	受同一中间控股公司控制
天津旭滨创意产业园管理有限公司	受同一中间控股公司控制
旭光有限公司	受同一中间控股公司控制
旭皇（香港）有限公司	受同一中间控股公司控制
重庆旭中房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
旭辉（海南）投资有限公司	受同一中间控股公司控制
旭昭（香港）有限公司	受同一中间控股公司控制
永悦（上海）房地产开发有限公司	受同一中间控股公司控制
Top Media Investment Limited	受同一中间控股公司控制
Full Metro Investment Limited	受同一中间控股公司控制
永升生活服务集团有限公司	受同一中间控股公司控制
旭辉地产 202105（香港）有限公司	受同一中间控股公司控制
旭辉地产 201907（香港）有限公司	受同一中间控股公司控制

(五) 关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	交易种类	本期发生额	上期发生额
永升生活服务集团有限公司	物业管理服务	270,154,132.49	463,196,867.65
合 计		270,154,132.49	463,196,867.65

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州兴胜房地产开发有限公司	建筑服务	128,107,821.11	20,984,678.92
广西悦智锦体育文化发展有限公司	项目管理咨询	70,901,836.74	-
无锡和正置业有限公司	项目管理咨询 及建筑服务	70,170,884.01	1,467,889.91
太原旭凰房地产开发有限公司	建筑服务	22,460,034.77	-
苏州相茂置业有限公司	项目管理咨询	22,312,361.93	-
无锡兴鸿益置业有限公司	建筑服务	21,987,220.19	15,954,170.64
上海领昱公寓管理有限公司	建筑服务	10,507,983.04	16,997,917.53
杭州旭悦置业有限公司	项目管理咨询 及建筑服务	7,779,694.88	-
绍兴金翎置业有限公司	项目管理咨询 及建筑服务	4,567,798.16	3,007,156.61
上海建浦投资管理有限公司	房屋租赁	1,571,428.58	-
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	项目管理咨询	-	17,707,418.69
惠州市旭美房地产开发有限公司	项目管理咨询 及建筑服务	-	11,322,222.73
厦门展皓地产有限公司	项目管理咨询	-	8,800,000.00
苏州市高新区和坤房地产开发有限公司	项目管理咨询	-	3,120,562.60
其他关联方	项目管理咨询 及建筑服务	7,552,639.69	123,419,838.22
合 计		367,919,703.10	222,781,855.85

4. 关联担保情况

项 目	期末余额	期初余额
为合营公司提供借款担保	6,827,728,387.33	7,579,731,239.35
为联营公司提供借款担保	2,242,539,047.18	1,756,899,442.36
为其他关联方公司提供借款担保	214,561,875.00	394,040,716.12
合 计	9,284,829,309.51	9,730,671,397.83

5. 关联方应收应付款项

(1) 本集团应收关联方款项

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
应收账款				
天津星华城置业有限公司	34,078,976.57	-	-	-
青岛银盛泰嘉博房地产有限公司	22,997,074.56	-	-	-
惠州市旭美房地产开发有限公司	11,974,237.36	-	36,144,551.64	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	4,348,821.72	-	-	-
太仓鹏驰房地产开发有限公司	2,220,267.42	-	763,767.42	-
太仓华瑞房地产开发有限公司	1,781,166.38	-	22,148,153.86	-
上海绿明建筑科技有限公司	649,789.00	-	-	-
领寓公寓管理（苏州）有限公司	344,745.50	-	-	-
上海家迪酒店管理有限公司	101,861.59	-	-	-
杭州旭悦置业有限公司	-	-	24,326,483.01	-
无锡兴鸿益置业有限公司	-	-	18,225,968.00	-
郑州盛清房地产开发有限公司	-	-	7,122,442.35	-
上海旭弘置业有限公司	-	-	4,061,813.19	-
上海首嘉置业有限公司	-	-	2,061,000.00	-
嘉善盛泰置业有限公司	-	-	1,324,225.05	-
小 计	78,496,940.10	-	116,178,404.52	-
其他应收款				
上海旭辉投资咨询有限公司	4,568,286,767.50	-	4,568,286,766.50	-
太原旭凰房地产开发有限公司	3,492,124,835.98	-	3,464,159,660.98	-
太原旭凰鹏泰房地产开发有限公司	1,895,545,642.93	-	1,934,625,073.98	-
无锡兴鸿益置业有限公司	1,286,706,739.41	-	1,526,748,031.25	-
杭州旭开置业有限公司	1,183,270,099.70	-	1,175,667,083.76	-
苏州旭嘉置业有限公司	1,124,395,234.20	-	1,122,503,831.79	-
北京卓礼咨询服务有限公司	954,782,372.95	60,183,002.42	954,782,372.95	91,716,822.18
青岛银盛泰嘉博房地产有限公司	925,295,279.05	-	910,499,750.00	-
东莞市保汇实业投资有限公司	858,179,550.22	-	862,578,344.32	-
天津和通房地产开发有限公司	677,622,680.45	-	677,622,680.45	-
北京正德瑞祥房地产开发有限公司	421,564,435.05	65,274,827.72	421,564,435.05	51,705,499.43
广州兴胜房地产开发有限公司	358,354,647.78	-	415,842,455.31	-
长春和羽房地产开发有限公司	348,287,360.64	64,712,212.67	567,561,696.88	-
湘潭长厦锦城房地产开发有限公司	314,731,276.53	177,494,965.23	316,615,951.73	159,394,001.11
南京卓定置业有限公司	298,479,838.70	-	352,066,862.64	-
温州蓝瑞置业有限公司	295,991,955.42	38,596,480.05	295,991,955.42	-
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	288,720,715.00	-	285,096,315.00	-
鹤山市雍梓园房地产发展有限公司	284,406,538.15	241,646,331.26	285,565,310.86	244,758,191.69
沈阳中南屹盛房地产开发有限公司	279,902,834.98	117,138,692.89	279,902,834.98	88,005,065.08

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
天津豪达房地产开发有限公司	318,124,800.00	224,318,119.66	290,100,746.04	183,962,267.69
洛阳建尊置业有限责任公司	247,455,000.00	-	247,293,111.06	-
青岛山海秀都置业有限公司	239,428,057.54	-	239,428,057.54	-
上海领昱公寓管理有限公司	237,703,586.79	237,703,586.79	643,924,491.49	218,266,217.02
广州卓鸿商务咨询有限公司	222,836,115.52	58,236,190.02	281,315,171.75	-
芜湖荣众房地产开发有限公司	220,832,480.00	-	224,633,280.00	1,521,173.98
江门梁悦置业有限公司	220,372,529.55	88,149,165.50	219,718,342.22	69,976,824.88
青岛银盛泰恒润房地产有限公司	219,230,000.00	-	219,229,998.78	-
厦门展皓地产有限公司	191,092,680.18	-	198,665,544.18	-
佛山市融鸿房地产有限公司	187,013,287.84	-	192,013,287.84	-
济南银盛泰房地产有限公司	186,652,835.72	-	186,652,835.72	-
安徽梁泰企业管理咨询有限公司	172,872,457.17	-	172,872,457.17	-
苏州兴立商务咨询有限公司	160,082,852.48	-	99,368,401.92	-
苏州锦睿置业有限公司	154,945,800.00	-	154,945,800.00	-
永悦（上海）房地产开发有限公司	147,515,238.63	-	147,384,854.58	-
重庆盛资房地产开发有限公司	137,513,608.69	-	136,683,772.79	-
北京祥鼎置业有限公司	136,006,245.01	9,590,301.23	104,999,139.01	-
舟山恺融房地产开发有限公司	135,648,230.00	-	136,128,230.00	-
广东惠州合能房地产开发有限公司	131,808,792.95	-	131,808,792.95	-
石狮昌拓房地产开发有限公司	128,352,531.57	-	920,635,006.26	-
重庆昌格商务信息咨询有限公司	125,006,561.68	-	115,376,427.62	-
上海绿明建筑科技有限公司	119,089,595.49	-	-	-
广东惠州睿进合能房地产开发有限公司	119,009,105.56	-	118,428,050.00	-
上海辉彰实业有限公司	109,854,967.54	-	109,854,967.54	-
济南万保盛辉房地产开发有限公司	107,163,152.57	28,407,621.53	107,162,932.57	27,328,289.50
杭州东辉置业有限公司	106,215,526.77	-	82,847,822.66	-
南京泰麒置业发展有限公司	99,399,999.99	-	99,399,999.99	-
南昌旭涛置业有限公司	92,512,034.10	-	96,458,172.53	-
北京盛鹏置业有限公司	92,340,892.65	-	115,180,983.39	-
福州俊德辉房地产开发有限公司	92,020,000.00	-	91,980,000.00	-
浙江均旭房地产开发有限公司	90,789,619.86	-	92,650,784.00	-
永升生活服务集团有限公司	78,783,759.95	-	88,040,845.01	-
上海旭技实业有限公司	73,929,603.34	-	73,854,603.34	-
上海旭凯投资有限公司	71,037,194.79	-	71,037,194.79	-
北京正德丰泽房地产开发有限公司	68,337,528.91	-	70,699,735.11	-
合肥昌哲房地产开发有限公司	61,994,579.90	19,273,179.99	93,436,884.21	14,985,437.16
重庆金碧辉房地产开发有限公司	57,648,147.81	-	60,618,147.81	-
句容宝碧房地产开发有限公司	39,757,920.00	39,757,920.00	39,757,920.00	39,757,920.00
天津骏友房地产信息咨询有限公司	38,832,590.84	1,205,883.60	38,832,590.84	1,062,902.36
长沙和拓房地产开发有限公司	38,056,481.88	-	23,324,236.23	-

关联方名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
苏州昌明置业有限公司	11,349,789.18	-	96,446,488.02	5,291,112.12
上海汉普卡商业管理有限公司	3,204,204.20	-	-	-
上海辉罗置业有限公司	288,800.00	-	28,738,091.23	-
苏州中和元房地产开发有限公司	-	-	77,809,753.10	11,489,630.28
北京旭天恒置业有限公司	-	-	363,355,314.10	-
宁波海曙兴勇商务信息咨询有限公司	-	-	136,369,787.50	-
徐州通旭置业有限公司	-	-	71,191,383.00	-
长沙汇聚房地产开发有限公司	-	-	36,861,236.83	-
南京龙旭置业发展有限公司	-	-	20,251,527.54	-
宁波市旭拓商务管理有限公司	-	-	15,315,950.59	-
佛山雅旭房地产开发有限公司	-	-	84,914,146.11	25,461,111.21
杭州融恒房地产开发有限公司	-	-	5,858,917.42	-
珠海市卓新房地产有限公司	-	-	161,975,461.71	-
佛山市昌重房地产开发有限公司	-	-	711,352,493.17	311,449,365.11
广西悦智锦体育文化发展有限公司	-	-	289,969,409.65	-
其他小额关联方	2,709,053,808.74	46,485,975.08	1,499,612,596.45	59,256,984.78
小 计	28,057,811,800.03	1,518,174,455.64	30,554,447,589.21	1,605,388,815.58
合 计	28,136,308,740.13	1,518,174,455.64	30,670,625,993.73	1,605,388,815.58

(2) 本集团应付关联方款项

关联方名称	期末余额	期初余额
其他应付款		
旭辉控股（集团）有限公司（注）	16,344,151,307.12	16,344,151,307.12
嘉兴旭诚置业有限公司	2,307,439,621.84	2,307,063,104.55
青岛银盛泰房地产有限公司	2,251,050,821.44	2,255,458,242.10
上海旭泾置业有限公司	2,106,343,700.00	2,106,343,700.00
苏州旭高房地产开发有限公司	1,486,759,991.00	1,494,487,660.91
无锡兴赫清企业管理有限公司	1,476,673,839.76	535,335,001.00
苏州旭融商务咨询有限公司	1,471,139,748.65	1,471,139,748.65
苏州和明置业有限公司	1,352,943,782.54	1,342,916,772.73
温州市美昱房地产发展有限公司	1,128,617,978.89	1,148,797,214.89
苏州和汇伟圣置业有限公司	1,118,864,066.52	1,138,687,141.45
旭光有限公司	1,096,330,687.50	1,096,330,687.50

关联方名称	期末余额	期初余额
重庆旭中房地产开发有限公司	897,879,438.62	954,028,235.73
苏州和拓置业有限公司	873,842,486.87	884,197,032.40
苏州旭名置业有限公司	832,458,721.00	832,222,456.15
苏州昌尊置业有限公司	723,793,494.07	928,339,084.07
杭州骏佳房地产有限公司	710,403,451.29	715,303,451.29
苏州旭昊房地产开发有限公司	667,110,270.05	671,456,272.84
上海旭弘置业有限公司	616,994,400.64	779,890,197.00
杭州茂辉商务咨询有限公司	607,427,416.15	404,723,487.59
北京金开辉泰房地产开发有限公司	598,950,000.31	689,700,000.31
重庆潇湘实业有限公司	503,808,304.93	495,326,675.98
北京达成光远置业有限公司	498,432,115.04	460,903,202.54
无锡和正置业有限公司	498,364,206.64	198,021,167.40
温州卓旭信息咨询有限公司	477,015,179.87	477,467,019.87
杭州拓江置业有限公司	459,158,843.75	459,101,540.62
南京旭宝置业发展有限公司	445,987,302.07	428,437,302.07
旭辉地产 202105（香港）有限公司	428,255,500.00	428,255,500.00
旭辉地产 201907（香港）有限公司	425,750,000.00	425,750,000.00
旭辉(海南)投资有限公司	418,813,486.99	195,541,538.00
重庆至元成方房地产开发有限公司	395,210,347.56	395,888,166.29
北京卓开旭泰房地产开发有限公司	392,108,468.97	392,080,236.14
温州瓯茂置业有限公司	359,588,375.00	359,670,530.86
北京金旭开泰房地产开发有限公司	357,815,937.49	351,815,937.49
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	352,822,655.36	386,409,713.73
旭昭（香港）有限公司	723,750,000.00	-
永升生活服务集团有限公司	342,381,390.37	401,610,105.63
徐州锦川房地产开发有限公司	334,442,486.10	310,870,150.00
温州市梁崙置业有限公司	332,341,500.00	490,385,083.23

关联方名称	期末余额	期初余额
旭皇（香港）有限公司	322,788,782.69	322,788,782.69
北京金开旭泰房地产开发有限公司	296,256,300.00	396,756,300.00
上海旭领湖置业有限公司	288,751,147.32	288,751,147.32
上海首嘉置业有限公司	278,724,100.65	281,440,835.16
常州市美辉房地产发展有限公司	260,778,848.89	261,170,592.64
合肥嘉汇置业有限公司	259,353,531.45	262,223,920.00
Top Media Investment Limited	253,097,803.64	253,097,803.64
常州锦艺置业有限公司	227,399,166.66	214,899,166.66
合肥锦顺房地产开发有限公司	195,994,020.00	195,994,020.00
重庆金奕辉房地产开发有限公司	191,298,599.80	191,349,254.18
安徽港丰置业有限公司	188,668,261.60	188,668,261.60
北京祥晟辉年置业有限公司	182,835,629.99	182,610,629.99
广州昌哲商务咨询有限公司	180,900,971.58	177,782,147.40
福州和卓房地产开发有限公司	178,985,381.93	223,182,524.85
杭州龙禧房地产开发有限公司	164,000,000.00	164,000,000.00
Full Metro Investment Limited	161,057,025.34	161,057,025.34
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	160,647,572.83	159,342,766.10
重庆旭原创展房地产开发有限公司	154,573,820.95	153,231,858.69
成都晖江置业有限公司	150,149,425.37	203,715,972.05
上海雅居睿房地产开发有限公司	146,890,911.47	132,400,289.19
北京旭辉永同昌置业有限公司	143,678,771.37	143,678,771.37
广西唐祥投资有限公司	140,194,364.46	139,454,873.63
合肥兴裕房地产开发有限公司	139,349,852.52	139,349,852.52
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	128,667,650.37	128,995,674.15
北京祥之源置业有限公司	124,311,921.01	87,381,921.01
惠州市旭美房地产开发有限公司	120,547,686.15	108,023,323.43
合肥和桂房地产有限公司	112,928,086.05	105,733,261.00

关联方名称	期末余额	期初余额
南京九城兴房地产开发有限公司	106,805,225.22	116,779,305.22
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	104,719,668.51	272,434,333.28
天津旭滨创意产业园管理有限公司	103,407,186.32	103,407,186.32
南京佳运城房地产开发有限公司	102,655,000.00	102,655,000.00
温州和朗置业有限公司	99,524,983.66	99,572,106.66
佛山市三水区擎美房地产地产有限公司	94,390,701.90	40,718,949.12
重庆寰峰房地产开发有限公司	92,010,705.47	92,211,720.35
芜湖梁旭企业管理有限公司	87,568,816.74	41,052,578.80
合肥永拓置业发展有限公司	85,340,000.00	85,340,000.00
广州市保瑞房地产开发有限公司	82,719,996.00	82,719,996.00
成都悦湖利鑫置业有限公司	82,000,000.00	82,000,000.00
天津梅江秋实置业有限公司	81,634,688.70	59,134,688.70
天津立达房地产投资有限公司	77,595,448.62	77,595,448.62
徐州昌赫商务咨询有限公司	76,587,623.55	80,964,917.36
广西唐鹏投资有限公司	76,200,962.78	76,200,962.78
北京龙熙房地产开发有限责任公司	75,869,978.80	104,898,535.40
重庆金煜辉房地产开发有限公司	71,455,689.98	82,018,327.72
宁波明湖置业有限公司	65,149,233.23	162,257,522.23
宁波盛瀚房地产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
银川君华房地产开发有限公司	53,003,152.50	116,654,428.33
上海旭融房地产开发有限公司	52,626,000.00	52,478,000.00
合肥辰旭房地产开发有限公司	51,601,273.55	51,701,273.55
天津辉拓房地产开发有限公司	48,710,924.40	49,392,050.48
北京厚泰房地产开发有限公司	48,154,546.00	53,548,150.00
昆明梁辉置业有限公司	48,034,963.78	48,034,963.78
南京合垠房地产开发有限公司	47,665,189.04	47,693,342.38
合肥泽昶置业有限公司	47,004,740.12	47,004,740.12

关联方名称	期末余额	期初余额
苏州昌创置业有限公司	47,000,000.00	50,226,034.60
苏州正丰置业发展有限公司	46,980,400.00	46,980,400.00
佛山市华祥房地产开发有限公司	43,453,201.56	42,584,403.13
太仓鹏驰房地产开发有限公司	39,655,394.72	31,824,494.72
芜湖辉梁企业管理咨询有限公司	37,087,083.00	37,087,083.00
天津新友置业有限公司	32,026,500.00	32,026,500.00
天津新城悦茂房地产开发有限公司	28,928,337.54	35,000,000.00
宁波盛心企业管理有限公司	27,569,761.15	70,904,761.15
上海坤辉置业有限公司	26,886,286.20	26,886,286.20
徐州朗升房地产开发有限公司	21,295,841.91	21,295,841.91
银川创华房地产开发有限公司	20,625,881.96	70,862,029.22
南通市旭高置业有限公司	16,758,627.03	43,944,421.78
昆山兴未置业有限公司	16,000,000.00	173,270,953.11
宁波卓隆置业有限公司	12,218,175.22	203,992,454.11
苏州北辰旭昭置业有限公司	-	761,225,206.18
天津卓安房地产开发有限公司	-	599,919,929.00
杭州滨宇房地产开发有限公司	-	579,639,724.22
青岛银盛泰德郡房地产有限公司	-	446,819,905.95
杭州旭悦置业有限公司	-	232,928,525.46
杭州锦和置业有限公司	-	148,748,700.00
长春和煜房地产开发有限公司	-	134,038,541.92
合肥华宇业瑞房地产开发有限公司	-	131,223,570.00
杭州锦繁置业有限公司	-	104,825,160.00
宸龙(大连)商业房地产开发有限责任公司	-	96,962,077.87
苏州盛乾房地产开发有限公司	-	72,178,434.68
北京城安辉泰置业有限公司	-	48,860,952.81
南京旭辰置业有限公司	-	24,746,502.08

关联方名称	期末余额	期初余额
其他小额关联方	2,930,603,089.74	1,033,397,457.06
合 计	56,937,576,237.39	57,616,054,520.10

注：其他应付款中应付旭辉控股（集团）有限公司余额包含应付跨境资金往来 4,533,096,270.00 元,计提的境外债券利息 11,811,055,037.12 元。

十一、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	59,387,672.00	0.06	-	-	59,387,672.00
组合二	102,386,365,598.77	99.77	760,074,046.25	0.74	101,626,291,552.52
组合三	171,945,053.18	0.17	-	-	171,945,053.18
合 计	102,617,698,323.95	100.00	760,074,046.25	0.74	101,857,624,277.70

(续上表)

类 别	期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提 比例（%）	
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	76,478,307.95	0.07	-	-	76,478,307.95
组合二	112,327,350,543.99	99.77	276,608,417.13	0.25	112,050,742,126.86
组合三	185,256,568.04	0.16	-	-	185,256,568.04
合 计	112,589,085,419.98	100.00	276,608,417.13	0.25	112,312,477,002.85

注：组合一主要包括应收投标及土地款保证金、工程及其他保证金、政府监管资金等不存在信用风险且基本确定可回收的款项；组合二为应收关联方、少数股东以及合作方的款项；组合三为除组合一以及组合二之外的应收款项。

组合二和组合三中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的其他应收款：

项目	期末余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	102,386,365,598.77	760,074,046.25	0.74
组合三	171,945,053.18	-	-
合 计	102,558,310,651.95	760,074,046.25	0.74

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	112,327,350,543.99	276,608,417.13	0.25
组合三	185,256,568.04	-	-
合 计	112,512,607,112.03	276,608,417.13	0.25

2. 本期计提、收回或转回的信用损失准备情况

本期计提信用损失准备金额为人民币 483,465,629.12 元,无转回的信用损失准备。

3. 本期无实际核销的其他应收款情况。

4. 其他应收款按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
关联方往来款	100,609,529,836.68	110,610,861,487.89
其中：子公司往来款	84,208,969,701.23	95,842,035,424.80
合作方往来款	1,776,835,762.09	1,716,489,056.10
土地及其他保证金	59,387,672.00	76,478,307.95
代垫款及其他	171,945,053.18	185,256,568.04
合 计	102,617,698,323.95	112,589,085,419.98

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额为 25,251,520,107.27 元，占其他应收款期末余额合计数的比例为 24.79%。

注释 2. 长期股权投资

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资	5,310,606,376.95	25,000,000.00	-807,669,181.47	4,527,937,195.48
对联合营企业的投资	1,791,775,867.61	14,771.40	-21,357,752.45	1,770,432,886.56
合 计	7,102,382,244.56	25,014,771.40	-829,026,933.92	6,298,370,082.04

注释 3. 营业收入及营业成本

项 目	本期发生额	
	收入	成本
项目管理咨询	299,390,790.79	1,115,404.30
合 计	299,390,790.79	1,115,404.30

（续上表）：

项 目	上期发生额	
	收入	成本
项目管理咨询	553,974,439.62	446,161.72
合 计	553,974,439.62	446,161.72

注释 4. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,249,320,348.36	951,411,639.17
权益法核算的长期股权投资收益	14,771.40	635,258,374.45
处置长期股权投资产生的投资损失	-111,535,891.70	-552,514,632.88
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	-	6,000,000.00
其他	4,156,368.16	-
合计	1,141,955,596.22	1,040,155,380.74

旭辉集团股份有限公司
(公章)
二〇二五年四月二十八日



姓名 邹军

性别 男

出生日期 1978-02-17

工作单位 深圳永信瑞和会计师事务所

身份证号码 420606780217103

Identity card No.



邹军

440300731043

证书编号:
No. of Certificate

440300731043

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

深圳市注册会计师协会

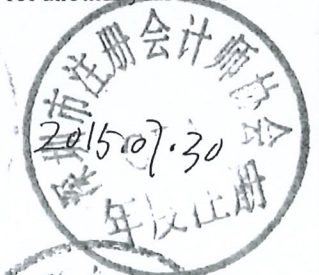
发证日期:
Date of Issuance

2005 年 3 月 2 日

-02-17

年度检验登记
Annual Renewal Registration
0606780217103

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



军



姓 名	夏雪玲
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1987-09-13
Date of birth	
工 作 单 位	深圳永信瑞和会计师事务所
Working unit	(特殊普通合伙) 广州分所
身 份 证 号 码	440981198709136446
Identity card No.	

年度检验登记

Annual Renewal Registration

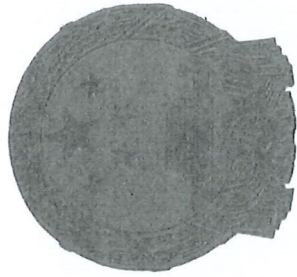
本证书经检验合格，继续有效一年
This certificate is valid for another year after
this renewal.

证书编号: 440300730053
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024 年 09 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/m /d



会计师事务所
执业证书



名称：永信瑞和（深圳）会计师事务所（普通合伙）
首席合伙人：王庆刚
主任会计师：
经营场所：深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源北站中心A塔1005、1007
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：44030073
批准执业文号：深注协字[1997]004号
批准执业日期：1997年1月14日

证书序号：0021875

说明

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



中华人民共和国财政部制



营业执照

统一社会信用代码

91440300G347860364



名称 永信瑞和 (深圳) 会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 王庆刚

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源
北站中心A塔1005、1007

重要提示

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



登记机关



第五章 备查文件

一、备查文件

1、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；

2、报告期内在中国银行间交易商协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；

二、查询地址

地址：上海市闵行区申虹路1088弄39号

联系电话：021-60701001

联系人：张悦、崔东博

三、查询网站

投资者可通过中国债券信息网(<http://www.chinabond.com.cn>)、中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>)或上海清算所网站(<http://www.shclearing.com>)查询公司公开披露过的文件。

(本页无正文，为《旭辉集团股份有限公司2024年年度报告》之盖章页)

