

旭辉集团股份有限公司

2025年半年度报告

发行人：旭辉集团股份有限公司

二〇二五年八月



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。

目 录

重要提示	1
目 录	2
释义	3
第一章 企业基本情况	4
一、企业基本情况	4
第二章 债务融资工具存续情况	5
一、存续的债务融资工具基本情况	5
二、报告期内信用评级结果调整情况	5
三、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	6
四、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	6
第三章 报告期内重要事项	9
一、报告期内会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	9
二、报告期内合并报表范围重大亏损情况	9
三、报告期末受限资产情况	9
四、报告期末对外担保及重大未决诉讼情况	10
五、信息披露事务管理制度变更情况	10
六、环境信息依法披露情况	10
第四章 财务报表	11
第五章 备查文件	31
一、备查文件	31
二、查询地址	31
三、查询网站	31

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

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、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	<p>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>截至报告期末，未触发。</p> <p>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>

四、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

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。

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）。

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

报告期内，本公司未发生会计政策变更。

(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

报告期内，不存在财务报告被会计师事务所出具非标准意见审计报告的情况。

(五) 合并报表范围变化情况

报告期内，发行人合并报表范围未发生重大变化。

二、报告期内合并报表范围重大亏损情况

2025年1-6月实现营业收入866,028.89万元，归属于母公司股东的净利润为-485,195.77万元，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2025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	56,887,264,636.26	借款抵押
投资性房地产	30,903,567,000.00	借款抵押
其他非流动金融资产	254,756,637.06	司法冻结
其他权益工具投资	17,894,479.50	司法冻结

项目	期末账面价值(元)	受限原因
长期股权投资	1,479,744,033.92	司法冻结
货币资金	1,648,581,081.57	借款质押、司法冻结及保证金
合计	91,191,807,868.31	

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8,641,655,187.56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92.75亿元，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2025年半年度财务报表。

合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释	期末余额	期初余额
		未经审计	经审计
流动资产：			
货币资金	三、(一)	7,133,927,163.24	7,550,326,570.35
应收账款		1,806,007,177.66	1,778,300,704.67
预付款项		4,690,802,841.99	4,878,727,317.23
其他应收款	三、(二)	62,307,516,166.85	64,240,173,442.18
存货	三、(三)	74,456,910,582.68	83,974,372,478.34
其他流动资产		4,305,202,457.39	4,439,295,603.17
流动资产合计		154,700,366,389.81	166,861,196,115.94
非流动资产：			
长期股权投资	三、(四)	26,916,340,537.11	26,968,991,974.20
其他权益工具投资		17,894,479.50	25,377,078.27
其他非流动金融资产	三、(五)	254,756,637.06	224,379,326.74
投资性房地产	三、(六)	35,350,853,199.32	35,208,501,199.19
固定资产		162,780,892.36	169,641,862.65
使用权资产		93,363,844.65	106,719,327.54
无形资产		47,717,509.34	55,327,126.89
开发支出		107,448,198.10	104,716,101.77
长期待摊费用		25,990,451.62	33,098,378.29
递延所得税资产		1,348,963,289.03	1,530,541,083.60
非流动资产合计		64,326,109,038.09	64,427,293,459.14
资产总计		219,026,475,427.90	231,288,489,575.08

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

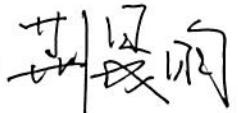
企业法定代表人:

傅佩

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

负债和股东权益	注释	期末余额	期初余额
		未经审计	经审计
流动负债：			
短期借款	三、(七)	527,010,042.79	674,610,042.79
应付票据		12,320,028.11	19,235,915.29
应付账款		25,494,683,671.96	25,844,193,743.06
预收款项		86,876,217.22	26,167,585.03
合同负债		17,823,117,056.36	21,125,822,447.16
应付职工薪酬		8,346,022.86	12,137,025.38
应交税费		5,052,345,741.10	5,702,017,809.24
其他应付款	三、(八)	77,495,262,699.88	77,162,813,079.76
一年内到期的非流动负债	三、(九)	15,665,561,213.48	14,885,514,234.37
其他流动负债		899,375,818.21	1,035,217,926.34
流动负债合计		143,064,898,511.97	146,487,729,808.42
非流动负债：			
长期借款	三、(十)	9,810,305,450.47	9,908,927,048.07
应付债券	三、(十一)	9,217,801,912.59	11,740,598,478.72
租赁负债		85,349,511.53	91,380,683.44
递延所得税负债		3,776,059,322.82	3,879,765,296.72
非流动负债合计		22,889,516,197.41	25,620,671,506.95
负债合计		165,954,414,709.38	172,108,401,315.37
股东权益：			
股本		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	三、(十二)	1,151,836,996.28	1,122,290,467.60
其他综合收益		528,883,135.45	536,365,734.22
盈余公积		3,060,870,409.39	3,060,870,409.39
未分配利润	三、(十三)	17,222,185,902.13	22,074,143,553.81
归属于母公司股东权益合计		25,463,776,443.25	30,293,670,165.02
少数股东权益		27,608,284,275.27	28,886,418,094.69
股东权益合计		53,072,060,718.52	59,180,088,259.71
负债和股东权益总计		219,026,475,427.90	231,288,489,575.08

(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：



合并利润表

2025年6月30日

金额单位：人民币元



编制单位：旭辉集团股份有限公司

项目	注释	本期金额 未经审计	上期金额 经审计
一、营业收入			
减：营业成本	三、(十四)	8,660,288,940.83	16,319,610,531.21
税金及附加	三、(十四)	8,351,064,282.63	14,360,245,504.88
销售费用		11,891,790.67	446,533,769.26
管理费用		331,575,670.64	658,488,734.01
财务费用	三、(十五)	434,496,275.39	561,152,192.47
加：其他收益		347,207,686.53	215,661,181.52
投资收益（损失以“-”号填列）	三、(十六)	4,300,776.26	11,821,757.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	三、(十七)	-763,970,144.40	-285,129,588.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-547,379,389.54	-199,781,507.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-833,047,082.40	-461,561,647.56
		<u>-1,777,314,362.24</u>	<u>-1,649,083,985.93</u>
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		<u>-4,733,356,967.35</u>	<u>-2,506,205,822.60</u>
加：营业外收入	三、(十八)	21,548,884.96	20,501,115.65
减：营业外支出	三、(十九)	222,615,240.27	39,716,488.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		<u>-4,934,423,322.66</u>	<u>-2,525,421,195.51</u>
减：所得税费用	三、(二十)	150,754,941.72	590,781,765.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		<u>-5,085,178,264.38</u>	<u>-3,116,202,961.31</u>
(一)按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,085,178,264.38	-3,116,202,961.31
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）		-4,851,957,651.68	-3,226,525,137.00
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-233,220,612.70	110,322,175.69
五、其他综合收益的税后净额		<u>-7,482,598.77</u>	<u>-4,455,635.32</u>
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-7,482,598.77	-4,455,635.32
六、综合收益总额		<u>-5,092,660,863.15</u>	<u>-3,120,658,596.63</u>
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,859,440,250.45	-3,230,980,772.32
归属于少数股东的综合收益总额		-233,220,612.70	110,322,175.69

（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：

合并现金流量表

2025年6月30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	本期金额	上期金额
	未经审计	经审计
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	5,513,872,628.28	11,512,495,793.50
收到的税费返还	1,001,959.84	3,086,835.98
收到其他与经营活动有关的现金	866,983,524.11	1,459,953,549.48
经营活动现金流入小计	6,381,858,112.23	12,975,536,178.97
购买商品、接受劳务支付的现金	2,869,564,677.80	5,407,183,516.95
支付给职工以及为职工支付的现金	347,341,313.20	701,874,716.08
支付的各项税费	449,291,897.12	2,075,821,247.63
支付其他与经营活动有关的现金	1,922,670,332.98	1,574,352,265.49
经营活动现金流出小计	5,588,868,221.10	9,759,231,746.15
经营活动产生的现金流量净额	792,989,891.13	3,216,304,432.81
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	3,332,688.68	3,300,000.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	852,088.04	-
处置子公司收到的现金净额	-	10,262,089.24
收到其他与投资活动有关的现金	424,588,595.87	2,540,014,016.99
投资活动现金流入小计	428,773,372.59	2,553,576,106.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,234,789.27	38,708,029.51
投资支付的现金	12,643,165.57	980,000.00
取得子公司支付的现金	-	72,499,212.66
处置子公司支付的现金	144,537,044.68	-
支付其他与投资活动有关的现金	657,612,064.21	1,006,699,245.85
投资活动现金流出小计	831,027,063.73	1,118,886,488.02
投资活动产生的现金流量净额	-402,253,691.14	1,434,689,618.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	200,412,099.12	-
收到其他与筹资活动有关的现金	609,124,273.50	1,683,236,615.44
筹资活动现金流入小计	809,536,372.62	1,683,236,615.44
偿还债务支付的现金	1,261,927,526.09	3,766,051,766.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,843,971.94	959,897,741.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,171,956.88	55,040,520.46
支付其他与筹资活动有关的现金	992,391,220.83	3,029,981,408.29
筹资活动现金流出小计	2,292,162,718.86	7,755,930,916.07
筹资活动产生的现金流量净额	-1,482,626,346.24	-6,072,694,300.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,091,890,146.25	-1,421,700,249.59
加：期初现金及现金等价物余额	6,577,236,227.92	10,016,306,990.64
六、期末现金及现金等价物余额	5,485,346,081.67	8,594,606,741.05

(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

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

	期末余额	期初余额	
		未经审计	经审计
资产			
流动资产：			
货币资金	33,054,270.13	45,391,507.90	
应收账款	11,244,000.00	11,244,000.00	
预付款项	87,165,887.86	87,601,435.27	
其他应收款	101,225,653,250.84	101,857,624,277.70	
存货	43,368,969.56	43,368,969.56	
其他流动资产	78,180,000.00	78,305,100.67	
流动资产合计	101,478,666,378.39	102,123,535,291.10	
非流动资产：			
长期股权投资	5,662,392,640.61	6,298,370,082.04	
其他权益工具投资	17,894,479.50	25,377,078.27	
固定资产	4,426,939.54	5,367,592.48	
无形资产	46,198,172.93	53,724,360.04	
开发支出	106,950,704.69	104,219,445.25	
其他非流动金融资产	254,756,637.07	224,379,326.74	
非流动资产合计	6,092,619,574.34	6,711,437,884.82	
资产总计	107,571,285,952.73	108,834,973,175.92	

(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）

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

负债和股东权益	期末余额	期初余额
流动负债：		
应付账款	18,301,786.15	18,301,786.15
应付职工薪酬	3,717.86	3,717.86
应交税费	94,671,309.64	103,655,603.17
其他应付款	70,021,071,353.75	69,963,077,187.56
一年内到期的非流动负债	5,118,000,077.20	3,237,553,974.53
流动负债合计	75,252,048,244.60	73,322,592,269.27
非流动负债：		
应付债券	6,895,020,883.41	9,473,362,463.50
非流动负债合计	6,895,020,883.41	9,473,362,463.50
负债合计	82,147,069,128.01	82,795,954,732.77
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	-20,696,279.62	-13,213,680.85
盈余公积	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
未分配利润	16,194,913,104.34	16,802,232,124.00
股东权益合计	25,424,216,824.72	26,039,018,443.15
负债和股东权益总计	107,571,285,952.73	108,834,973,175.92

(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

2025年6月30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	本期金额 未经审计	上期金额 经审计
一、营业收入	62,086,175.87	148,852,205.78
减： 营业成本	-	111,540.43
税金及附加	735,682.90	977,585.35
销售费用	1,787,077.58	3,199,234.68
管理费用	170,933,948.56	136,422,797.95
财务费用	238,597,731.99	245,842,271.78
加： 其他收益	187,681.50	225,907.58
投资收益（损失以“-”号填列）	-139,499,941.44	196,454,592.15
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30,377,310.32	-17,367,843.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-132,656,929.31	-17,995,527.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-591,560,144.09	-76,384,095.23
加： 营业外收入	328,385.48	2,851,157.92
减： 营业外支出	16,087,261.05	567,599.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-607,319,019.66	-74,100,536.71
减： 所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-607,319,019.66	-74,100,536.71
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-607,319,019.66	-74,100,536.71
(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	-7,482,598.77	-4,455,635.32
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-7,482,598.77	-4,455,635.32
其他权益工具投资公允价值变动	-7,482,598.77	-4,455,635.32
六、综合收益总额	-614,801,618.43	-78,556,172.03

(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：

侯?

会计机构负责人：

蒋晓向

母公司现金流量表

2025年6月30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	本期金额	上期金额
	未经审计	经审计
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		151,322,895.69
收到的税费返还	198,942.39	205,907.58
收到其他与经营活动有关的现金	100,768.00	114,390,092.29
经营活动现金流入小计	299,710.39	265,918,895.56
购买商品、接受劳务支付的现金	1,510,293.00	5,144,305.03
支付给职工以及为职工支付的现金	6,399,458.42	58,517,419.77
支付的各项税费	4,726,709.92	1,137,318.45
支付其他与经营活动有关的现金	3,355,652.45	1,016,617,404.72
经营活动现金流出小计	15,992,113.79	1,081,416,447.97
经营活动产生的现金流量净额	-15,692,403.40	-815,497,552.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		6,979,287.67
收到其他与投资活动有关的现金	15,707,635.00	2,363,603,639.54
投资活动现金流入小计	15,707,635.00	2,370,582,927.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	11,457,532.43
支付其他与投资活动有关的现金	-	456,202,076.79
投资活动现金流出小计	-	467,659,609.22
投资活动产生的现金流量净额	15,707,635.00	1,902,923,317.99
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	-	863,721,137.70
筹资活动现金流入小计	-	863,721,137.70
偿还债务支付的现金	-	133,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,352,469.37	163,112,065.90
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,655,611,455.94
筹资活动现金流出小计	12,352,469.37	1,951,953,521.84
筹资活动产生的现金流量净额	-12,352,469.37	-1,088,232,384.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加：期初现金及现金等价物余额	-12,337,237.77	-806,618.55
六、期末现金及现金等价物余额	45,391,507.90	89,879,715.85
	33,054,270.13	89,073,097.30

(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：

旭辉集团股份有限公司
2025年1月1日至6月30日止期间财务报表附注

一、企业的基本情况**(一) 公司历史沿革**

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。

(二) 公司所在行业、业务性质及主要经营活动

本公司及其子公司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。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

二、财务报表的编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。本公司编制2025年6月30日的合并及母公司资产负债表以及2025年1月1日至2025年6月30日止期间的合并及母公司利润表和合并及母公司现金流量表所采用的会计政策和会计估计与2024年度财务报表一致。

三、合并财务报表重要项目的说明**(一) 货币资金**

项 目	期末余额(未经审计)	期初余额
库存现金	168,124.74	412,249.75
银行存款(注1)	5,485,177,956.93	6,576,823,978.17
其他货币资金	1,648,581,081.57	973,090,342.43
合 计	7,133,927,163.24	7,550,326,570.35

注1：2025年6月30日，银行存款中人民币4,299,050,769.83元(年初数：人民币4,508,193,835.34元)为销售监控专户的预收售楼款。

(二) 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额(未经审计)				
	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	2,149,464,293.55	3.30	-	-	2,149,464,293.55
组合二	61,429,851,433.93	94.27	2,828,525,406.03	4.60	58,601,326,027.90
组合三	1,585,392,754.89	2.43	28,666,909.49	1.81	1,556,725,845.40
合计	65,164,708,482.37	100.00	2,857,192,315.52	4.38	62,307,516,166.85

(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	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

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。

(二) 其他应收款-续

注：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(未经审计)		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	61,429,851,433.93	2,828,525,406.03	4.60
组合三	1,585,392,754.89	28,666,909.49	1.81
合计	63,015,244,188.82	2,857,192,315.52	4.53

(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	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

(2) 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本年计提信用损失准备金额人民币 820,783,616.10 元。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质归集

项目	期末余额(未经审计)	期初余额
关联方往来款	27,604,547,402.16	28,057,811,800.03
少数股东往来款	17,730,132,720.00	18,349,504,927.85
合作方往来款	16,095,171,311.77	15,653,265,403.17
投标及土地款保证金	505,724,577.50	586,476,454.40
工程及其他保证金	867,964,354.19	913,852,748.78
政府监管资金	775,775,361.86	1,189,999,755.79
其他	1,585,392,754.89	1,525,671,051.58
合计	65,164,708,482.37	66,276,582,141.60

(三) 存货

项目	期末余额(未经审计)		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	57,549,010,540.92	8,968,069,731.58	48,580,940,809.34
已完工开发产品	28,020,554,239.29	2,144,584,465.95	25,875,969,773.34
合计	85,569,564,780.21	11,112,654,197.53	74,456,910,582.68

(三) 存货-续

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	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

注：存货所有权受限情况详见“附注三、（二十一）”。

(四) 长期股权投资

长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额 (未经审计)
对联合营企业投资	26,968,991,974.20	69,147,660.00	121,799,097.09	26,916,340,537.11
合计	26,968,991,974.20	69,147,660.00	121,799,097.09	26,916,340,537.11

(五) 其他非流动金融资产

项目	期末余额(未经审计)	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	254,756,637.06	224,379,326.74
合计	254,756,637.06	224,379,326.74

(六) 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	33,234,491,199.19	1,974,010,000.00	35,208,501,199.19
二、本期增减变动(未经审计)	-489,847,999.87	632,200,000.00	142,352,000.13
增加	-	720,108,700.00	720,108,700.00
公允价值变动	-489,847,999.87	-87,908,700.00	-577,756,699.87
完工结转	-	-	-
三、期末余额(未经审计)	32,744,643,199.32	2,606,210,000.00	35,350,853,199.32

(2) 本集团除账面价值人民币 494,400,000.00 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“附注三、（二十一）”。

(七) 短期借款

项目	期末余额(未经审计)	期初余额
保证借款	527,010,042.79	674,610,042.79
合计	527,010,042.79	674,610,042.79

(八) 其他应付款

项目	期末余额(未经审计)	期初余额
应付利息	190,510,408.54	21,139,863.39
其他应付款	77,304,752,291.34	77,141,673,216.37
合计	77,495,262,699.88	77,162,813,079.76

按款项性质列示的其他应付款

项目	期末余额(未经审计)	期初余额
关联方往来款	56,975,731,765.43	56,937,576,237.39
少数股东往来款	4,132,831,426.98	4,363,998,202.07
合作方往来款	12,346,570,647.98	12,311,712,632.48
预提的土地增值税(注)	2,311,924,031.92	2,194,408,506.61
押金及保证金	364,033,700.19	572,381,604.27
购房意向金	223,908,495.76	280,838,278.02
代收代缴款	495,919,004.70	358,828,306.66
其他	453,833,218.38	121,929,448.87
合计	77,304,752,291.34	77,141,673,216.37

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。

(九) 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项目	期末余额(未经审计)	期初余额
1年内到期的长期借款	10,471,638,958.97	11,524,700,788.34
1年内到期的应付债券	5,176,500,077.20	3,336,553,974.53
1年内到期的租赁负债	17,422,177.31	24,259,471.50
合计	15,665,561,213.48	14,885,514,234.37

(九) 一年内到期的非流动负债-续

(2) 一年内到期的长期借款明细

项 目	期末余额(未经审计)	期初余额
保证借款(注 1)	1,009,472,663.96	698,639,656.15
抵押借款(注 2)	1,240,104,623.57	1,455,431,863.93
抵押和保证借款(注 3)	6,211,968,563.98	7,506,273,519.98
抵押和质押借款(注 4)	6,000,000.00	4,000,000.00
质押、抵押和保证借款(注 5)	1,940,013,107.46	1,790,255,748.28
信用借款	64,080,000.00	70,100,000.00
合 计	10,471,638,958.97	11,524,700,788.34

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：抵押和质押借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并以其开发的存货及投资性房地产作抵押。

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：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%。

(十) 长期借款

项 目	期末余额(未经审计)	期初余额
保证借款(注 1)	1,832,116,716.87	1,771,044,140.38
抵押借款(注 2)	1,692,104,623.57	1,828,431,863.93
抵押和保证借款(注 3)	10,791,392,781.64	11,870,948,903.92
抵押和质押借款(注 4)	1,706,937,179.90	1,707,937,179.90
质押、抵押和保证借款(注 5)	4,195,313,107.46	4,185,165,748.28
信用借款	64,080,000.00	70,100,000.00
减：一年内到期的长期借款	10,471,638,958.97	11,524,700,788.34
合 计	9,810,305,450.47	9,908,927,048.07

(十) 长期借款-续

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：抵押和质押借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并以其开发的存货及投资性房地产作抵押。

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：上述一年后到期的长期借款合同约定年利率区间范围为 2.80%至 7.30%。

(十一) 应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额(未经审计)	期初余额
公司债券	14,394,301,989.79	15,077,152,453.25
减：一年内到期的应付债券	5,176,500,077.20	3,336,553,974.53
合 计	9,217,801,912.59	11,740,598,478.72

(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	本期发行	按面值计提利息	溢价摊销	本期偿还及支付利息	本期注销	期末余额
2020年公司债券 第一期种类1	2,120,000,000.00	2020/5/29	5年	2,120,000,000.00	1,933,345,699.05	-	37,778,400.00	350,238.80	-	-	1,971,474,337.85
2020年公司债券 第二期种类	1,000,000,000.00	2020/5/29	5年	1,000,000,000.00	1,019,691,057.16	-	16,500,000.00	30,087.77	-	-	1,036,221,144.93
2020年公司债券 第二期种类	750,000,000.00	2020/10/25	5年	750,000,000.00	724,607,245.11	-	14,609,362.50	268,684.84	-	-	739,485,292.45
2020年资产支持 证券	2,500,000,000.00	2020/11/10	18年	2,500,000,000.00	2,366,236,015.22	-	93,651,776.69	-35,193,059.67	43,413,703.06	-	2,381,281,029.18
2021年度公司债 券第一期	1,448,000,000.00	2021/3/12	5年	1,448,000,000.00	1,467,988,834.58	-	30,822,459.17	251,233.90	13,639,712.00	-	1,485,422,825.65
2021年度公司债 券第二期	3,000,000,000.00	2021/7/22	5年	3,000,000,000.00	3,144,249,405.40	-	55,000,500.00	2,467,074.57	-	-	3,201,716,979.97
2021年度公司债 券第三期	1,875,000,000.00	2021/9/14	4年	1,875,000,000.00	1,753,907,153.12	-	32,577,187.50	1,110,654.45	-	-	1,787,594,995.07
2022年度中期票 据第一期	1,000,000,000.00	2022/3/11	4年	1,000,000,000.00	1,005,911,788.01	-	4,137,674.11	-1,016,096.70	-	906,416,732.15	102,616,633.27
2022年度人民币 债券第一期	500,000,000.00	2022/6/27	4年	500,000,000.00	451,141,980.12	-	11,810,727.12	-496,100.10	4,110,600.00	-	458,346,007.14
2022年度中期票 据第二期	1,200,000,000.00	2022/9/16	3年	1,200,000,000.00	1,210,073,275.48	-	19,320,000.00	749,468.80	-	-	1,230,142,744.28
合 计	15,393,000,000.00	-		15,393,000,000.00	15,077,152,453.25	-	316,208,097.09	-31,477,813.34	61,164,015.06	906,416,732.15	14,394,301,989.79

(十二) 资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额 (未经审计)
资本溢价	1,122,290,467.60	29,546,528.68	-	1,151,836,996.28
合计	1,122,290,467.60	29,546,528.68	-	1,151,836,996.28

(十三) 未分配利润

项目	本期金额 (未经审计)	上期金额 (未经审计)
期初未分配利润	22,074,143,553.81	24,357,429,984.35
增加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,851,957,651.68	-3,226,525,137.00
期末未分配利润	17,222,185,902.13	21,130,904,847.35

(十四) 营业收入、营业成本

项目	本期金额(未经审计)	
	收入	成本
主营业务	8,590,340,500.54	8,324,246,811.59
其他业务	69,948,440.29	26,817,471.04
合计	8,660,288,940.83	8,351,064,282.63

(续上表)

项目	上期金额(未经审计)	
	收入	成本
主营业务	16,159,609,575.46	14,327,912,936.53
其他业务	160,000,955.75	32,332,568.35
合计	16,319,610,531.21	14,360,245,504.88

(十五) 财务费用

项目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
利息支出	765,933,657.99	1,019,884,877.56
减：资本化利息	403,562,755.08	776,646,951.00
减：利息收入	16,218,094.49	37,412,178.03
其他	1,054,878.11	9,835,432.99
合计	347,207,686.53	215,661,181.52

(十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
权益法核算的长期股权投资收益	-93,668,256.88	644,865.50
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-241,377,737.62
处置子公司取得的收益	-673,509,475.53	-79,106,322.26
处置银行理财产品的投资收益	3,207,588.01	34,709,605.50
合 计	-763,970,144.40	-285,129,588.88

(十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
按公允价值计量的投资性房地产	-577,756,699.86	-182,413,664.02
按公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,377,310.32	-17,367,843.02
合 计	-547,379,389.54	-199,781,507.04

(十八) 营业外收入

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
赔偿收入	2,165,125.31	8,752,420.08
其他	19,383,759.65	11,748,695.57
合 计	21,548,884.96	20,501,115.65

(十九) 营业外支出

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
赔偿支出	9,796,628.40	7,717,186.02
对外捐赠	311,000.00	24,010,000.00
滞纳金	179,166,200.00	130,164.98
其他	33,341,411.87	7,859,137.56
合 计	222,615,240.27	39,716,488.56

(二十) 所得税费用

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
当期所得税费用	71,939,156.77	453,516,970.49
递延所得税调整	78,815,784.95	137,264,795.31
合 计	150,754,941.72	590,781,765.80

(二十一) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值(未经审计)	受限原因
存货	56,887,264,636.26	借款抵押、司法冻结
投资性房地产	30,903,567,000.00	借款抵押
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	254,756,637.06	司法冻结
其他权益工具投资	17,894,479.50	司法冻结
银行存款质押	1,648,581,081.57	借款质押、司法冻结及保证金
长期股权投资	1,479,744,033.92	司法冻结
合 计	91,191,807,868.31	



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2025年半年度报告》之盖章页)

