

融创房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇二三年度



融创房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

(2023年01月01日至2023年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-123





审计报告

信会师报字[2024]第 ZB10826 号

融创房地产集团有限公司董事会：

一、 无法表示意见

我们接受委托，审计融创房地产集团有限公司(以下简称“融创地产”)财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的融创地产财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、 形成无法表示意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释(二十七)”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险(二)”所述，融创地产 2023 年度归属于母公司所有者净亏损 353.98 亿元；2023 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 203.97 亿元(包括受限制资金 174.21 亿元)；短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,391.18 亿元(包括短期借款 74.06 亿元，一年内到期的长期借款及应付债券 1,692.49 亿元)。



2023年12月31日，融创地产到期未偿付借款为1,070.68亿元，导致借款416.36亿元可能被要求提前还款。截至本报告日，融创地产到期未偿付借款本金为1,080.49亿元，导致借款443.22亿元可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项(二)或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能产生相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

融创地产管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估融创地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督融创地产的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对融创地产的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于融创地产，并履行了职业道德方面的其他责任。



中国注册会计师：
(项目合伙人)

张辉策



中国注册会计师：


万青



中国·上海

2024年4月19日





融创房地产集团有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	20,396,772	32,540,597
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	350,833	380,116
衍生金融资产			
应收票据	(三)	49,718	48,532
应收账款	(四)	3,358,998	6,120,954
应收款项融资			
预付款项	(五)	23,192,588	24,036,555
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	115,988,013	107,024,641
买入返售金融资产			
存货	(七)	563,045,326	629,479,525
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	9,340,979	11,255,712
流动资产合计		735,723,227	810,886,632
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	68,607,288	74,799,548
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	872,219	874,236
投资性房地产	(十一)	21,621,436	26,530,460
固定资产	(十二)	54,089,488	67,120,603
在建工程	(十三)	10,757,051	12,428,860
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	277,138	361,511
无形资产	(十五)	14,019,389	15,252,563
开发支出			
商誉	(十六)	881,102	1,182,238
长期待摊费用	(十七)	356,389	383,715
递延所得税资产	(十八)	32,732,058	33,259,769
其他非流动资产		302,517	2,020,207
非流动资产合计		204,516,075	234,213,710
资产总计		940,239,302	1,045,100,342

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		7,406,362	7,859,086
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(二十一)	25,553,433	30,156,336
应付账款	(二十二)	108,056,201	90,114,597
预收款项			
合同负债	(二十三)	192,896,659	317,284,479
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十四)	775,700	1,000,162
应交税费	(二十五)	80,805,631	68,522,267
其他应付款	(二十六)	236,214,666	212,846,352
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十七)	169,371,670	170,821,788
其他流动负债	(二十八)	3,489,783	1,191,688
流动负债合计		824,570,105	899,796,755
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(二十九)	49,172,584	30,406,419
应付债券	(三十)	13,290,310	13,482,401
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(三十一)	330,310	395,521
长期应付款	(三十二)	55,624	67,950
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十八)	4,932,913	9,310,960
其他非流动负债	(三十三)	10,185,006	12,362,736
非流动负债合计		77,966,747	66,025,987
负债合计		902,536,852	965,822,742
所有者权益：			
实收资本	(三十四)	15,000,000	15,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(三十五)	4,402,914	4,616,500
减：库存股			
其他综合收益		75,511	75,511
专项储备			
盈余公积	(三十六)	1,442,015	1,442,015
一般风险准备			
未分配利润	(三十七)	676,584	36,074,554
归属于母公司所有者权益合计		21,597,024	57,208,580
少数股东权益		16,105,426	22,069,020
所有者权益合计		37,702,450	79,277,600
负债和所有者权益总计		940,239,302	1,045,100,342

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



融创房地产集团有限公司
 母公司资产负债表
 2023年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		3,723	14,019
交易性金融资产		321,313	321,313
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		11,854	16,553
其他应收款	(一)	98,354,673	92,105,388
存货		1,149	1,149
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		98,692,712	92,458,422
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	45,486,458	45,451,954
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		803,744	803,744
投资性房地产			
固定资产		2,278	4,067
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		180,901	823,402
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,544,471	2,346,831
其他非流动资产			
非流动资产合计		49,017,852	49,429,998
资产总计		147,710,564	141,888,420

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
 母公司资产负债表（续）
 2023年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币千元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		134,480	129,819
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		3,240	2,261
应交税费		2,053,388	2,051,825
其他应付款		113,912,585	107,207,818
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,425,858	1,577,864
其他流动负债		79,609	54,891
流动负债合计		117,609,160	111,024,478
非流动负债：			
长期借款		2,024,111	1,617,070
应付债券		13,290,310	13,482,401
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,314,421	15,099,471
负债合计		132,923,581	126,123,949
所有者权益：			
股本		15,000,000	15,000,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		969,033	969,033
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,628,568	1,628,568
未分配利润		-2,810,618	-1,833,130
所有者权益合计		14,786,983	15,764,471
负债和所有者权益总计		147,710,564	141,888,420

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



融创房地产集团有限公司
合并利润表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		147,851,193	89,872,281
其中: 营业收入	(三十八)	147,851,193	89,872,281
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		155,089,395	95,958,656
其中: 营业成本	(三十八)	139,459,118	78,923,916
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(三十九)	5,430,388	3,965,551
销售费用	(四十)	4,857,816	5,714,439
管理费用	(四十一)	4,262,789	5,618,517
研发费用			
财务费用	(四十二)	1,079,284	1,736,233
其中: 利息费用		1,310,965	1,825,187
利息收入		-171,086	-619,390
加: 其他收益	(四十三)	1,570,814	663,955
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四十四)	3,377,964	289,472
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		1,630,662	2,828,778
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益 (损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	(四十五)	-3,906,024	-584,226
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十六)	-2,244,135	-2,353,522
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	(四十七)	-23,799,175	-12,654,206
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	(四十八)	-923,440	-865,323
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-33,162,198	-21,590,225
加: 营业外收入	(四十九)	239,779	401,039
减: 营业外支出	(五十)	3,048,123	1,311,755
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-35,970,542	-22,500,941
减: 所得税费用	(五十一)	1,511,936	-3,927,272
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-37,482,478	-18,573,669
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-37,482,478	-18,573,669
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-35,397,970	-16,305,232
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-2,084,508	-2,268,437
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-37,482,478	-18,573,669
归属于母公司所有者的综合收益总额		-35,397,970	-16,305,232
归属于少数股东的综合收益总额		-2,084,508	-2,268,437
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

融创房地产集团有限公司
 母公司利润表
 2023 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	75,146	6,398
减: 营业成本	(三)	43,745	
税金及附加		13	101
销售费用		20,444	44,054
管理费用		112,857	128,022
研发费用			
财务费用		1,431,140	957,299
其中: 利息费用		1,431,165	957,642
利息收入		-25	-344
加: 其他收益		3,595	
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	951,223	1,230,702
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		106,967	485,270
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)			
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		4,242	-263,380
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-618,678	
资产处置收益 (损失以“-”号填列)			
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-1,192,671	-155,756
加: 营业外收入		37,960	22,310
减: 营业外支出		20,417	1,475,453
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-1,175,128	-1,608,899
减: 所得税费用		-197,640	-515,860
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-977,488	-1,093,039
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-977,488	-1,093,039
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-977,488	-1,093,039
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益 (元/股)			
(二) 稀释每股收益 (元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

融创房地产集团有限公司
合并现金流量表
2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注五	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		37,609,046	71,732,604
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		782,114	4,821,910
收到其他与经营活动有关的现金	(五十三)、1(1)	26,686,112	98,958,430
经营活动现金流入小计		65,077,272	175,512,944
购买商品、接受劳务支付的现金		53,698,720	66,479,205
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		4,597,806	5,800,107
支付的各项税费		2,774,624	1,661,371
支付其他与经营活动有关的现金	(五十三)、1(2)	22,777,927	72,253,690
经营活动现金流出小计		83,849,077	146,194,373
经营活动产生的现金流量净额		-18,771,805	29,318,571
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		29,301	583,997
取得投资收益收到的现金		475,389	877,029
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		329,847	497,866
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		490,091	2,203,539
收到其他与投资活动有关的现金	(五十三)、2(1)	1,817,475	10,435,665
投资活动现金流入小计		3,142,103	14,598,096
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		768,182	3,594,409
投资支付的现金		31,755	689,235
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			1,065,581
支付其他与投资活动有关的现金	(五十三)、2(2)	237,774	3,092,311
投资活动现金流出小计		1,037,711	8,441,536
投资活动产生的现金流量净额		2,104,392	6,156,560
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			5,326
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			5,326
取得借款收到的现金		24,199,924	26,543,762
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十三)、3(1)	7,052,350	13,857,239
筹资活动现金流入小计		31,252,274	40,406,327
偿还债务支付的现金		7,654,931	53,513,395
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,251,189	13,572,867
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			40,520
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十三)、3(2)	6,090,852	10,207,137
筹资活动现金流出小计		18,996,972	77,293,399
筹资活动产生的现金流量净额		12,255,302	-36,887,072
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		-4,412,111	-1,411,941
加：期初现金及现金等价物余额		7,388,106	8,800,047
六、期末现金及现金等价物余额		2,975,995	7,388,106

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

融创房地产集团有限公司
 母公司现金流量表
 2023 年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注	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		64,818	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,223,798	22,751,731
经营活动现金流入小计		1,288,616	22,751,731
购买商品、接受劳务支付的现金		55,226	
支付给职工以及为职工支付的现金		22,392	38,599
支付的各项税费		13	10,598
支付其他与经营活动有关的现金		597,077	19,272,616
经营活动现金流出小计		674,708	19,321,813
经营活动产生的现金流量净额		613,908	3,429,918
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			8,000
取得投资收益收到的现金			746,198
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			3,425,460
投资活动现金流入小计			4,179,658
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			3,462,526
投资活动现金流出小计			3,462,526
投资活动产生的现金流量净额			717,132
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			1,617,071
收到其他与筹资活动有关的现金			30,421
筹资活动现金流入小计			1,647,492
偿还债务支付的现金		581,005	4,741,460
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		46,421	1,051,264
支付其他与筹资活动有关的现金			165
筹资活动现金流出小计		627,426	5,792,889
筹资活动产生的现金流量净额		-627,426	-4,145,397
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		-13,518	1,653
加: 期初现金及现金等价物余额		13,794	12,141
六、期末现金及现金等价物余额		276	13,794

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司

合并所有者权益变动表

2023年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额											所有者权益合计			
	实收资本		其他权益工具			归属于母公司所有者权益			专项储备	盈余公积	一般风险准备		未分配利润	小计	少数股东权益
	优先股	永续债	其他	资本公积	库存股	其他综合收益	少数股东权益								
一、上年年末余额	15,000,000			4,616,500		75,511					36,074,554	57,208,580	22,069,020	79,277,600	
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、本年初余额	15,000,000			4,616,500		75,511					36,074,554	57,208,580	22,069,020	79,277,600	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-213,586							-35,397,970	-35,611,556	-5,963,594	-41,575,150	
(一) 综合收益总额				-213,586							-35,397,970	-35,397,970	-2,084,508	-37,482,478	
(二) 所有者投入和减少资本												-213,586	-3,005,041	-3,218,627	
1. 所有者投入的普通股													-998,019	-998,019	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或实收资本)															
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	15,000,000			4,402,914		75,511					676,584	21,597,024	16,105,426	37,702,450	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
合并所有者权益变动表 (续)

2023 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	上期金额												
	实收资本		其他权益工具		归属于母公司所有者权益		专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益							
一、上年年末余额	15,000,000			4,710,967		75,511	1,442,015		52,379,786	73,608,279	36,193,816	109,802,095	
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、本年初余额	15,000,000			4,710,967		75,511	1,442,015		52,379,786	73,608,279	36,193,816	109,802,095	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-94,467					-16,305,232	-16,399,699	-14,124,796	-30,524,495	
(一) 综合收益总额									-16,305,232	-16,305,232	-2,268,437	-18,573,669	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股				-94,467						-94,467	-10,232,959	-10,327,426	
2. 其他权益工具持有者投入资本											5,326	5,326	
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积				133,003						133,003		133,003	
2. 提取一般风险准备				-227,470						-227,470		-10,465,755	
3. 对所有者 (或股东) 的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本 (或实收资本)													
2. 盈余公积转增资本 (或实收资本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	15,000,000			4,616,500		75,511	1,442,015		36,074,554	57,208,580	22,069,020	79,277,600	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表

2023年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	上期金额				本期金额				
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	15,000,000		969,033				1,628,568	-1,833,130	15,764,471
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	15,000,000		969,033				1,628,568	-1,833,130	15,764,471
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额								-977,488	-977,488
(二) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或实收资本)									
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	15,000,000		969,033				1,628,568	-2,810,618	14,786,983

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）

2023 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	上期金额				所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积 减:库存股	其他综合收益	
一、上年年末余额	15,000,000		969,033		16,857,510
加: 会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年期初余额	15,000,000		969,033		16,857,510
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					
(一) 综合收益总额					
(二) 所有者投入和减少资本					
1. 所有者投入的普通股					
2. 其他权益工具持有者投入资本					
3. 股份支付计入所有者权益的金额					
4. 其他					
(三) 利润分配					
1. 提取盈余公积					
2. 对所有者(或股东)的分配					
3. 其他					
(四) 所有者权益内部结转					
1. 资本公积转增资本(或实收资本)					
2. 盈余公积转增资本(或实收资本)					
3. 盈余公积弥补亏损					
4. 设定受益计划变动额结转留存收益					
5. 其他综合收益结转留存收益					
6. 其他					
(五) 专项储备					
1. 本期提取					
2. 本期使用					
(六) 其他					
四、本期期末余额	15,000,000		969,033		15,764,471

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司 二〇二三年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币千元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

融创房地产集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 原名天津融创置地有限公司, 系经批准于2003年1月31日在中华人民共和国天津市成立的有限责任公司, 注册地址为天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园C座6层6-099, 经营期限为长期。于2015年10月23日本公司更名为融创房地产集团有限公司。于2023年12月31日, 本公司的注册资本为150亿元。本公司最终控制人为孙宏斌先生, 其通过一家香港上市公司融创中国控股有限公司(以下称“融创中国”)对本公司实施控制。

于2023年12月31日, 融创中国的全资子公司北京融创控股集团有限公司(以下称“北京融创控股”)为本公司直接股东, 持有本公司100%股权。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营业务包括房地产开发与商品房销售、文旅城建设及运营和其他服务业务等。

本财务报表由公司管理层于2024年4月19日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集团净亏损为人民币 374.82 亿元，于 2023 年 12 月 31 日，本集团的流动负债净额约为人民币 888.47 亿元。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团流动和非流动借款分别约为人民币 1,766.55 亿元和人民币 624.63 亿元，而本集团的现金余额(包括现金及现金等价物及受限资金)约为人民币 203.97 亿元。于 2023 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款约为人民币 1,070.68 亿元，导致借款约人民币 416.36 亿元可能被要求提前还款。截至本财务报表获批准日期，本集团到期未偿付借款本金约为人民币 1,080.49 亿元，并导致借款本金约人民币 443.22 亿元可能被要求提前还款。此外，本集团因多种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。

上述情况预示存在重大不确定因素，且鉴于当前房地产市场持续下行的时间及深度均超过之前预期，可能对本集团持续经营的能力构成重大疑虑。

鉴于上述情况，本公司董事(“董事”)已审慎考虑本集团自 2023 年 12 月 31 日起未来 18 个月预计现金流量预测，并充分考虑了导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项，据此积极出具债务解决方案，缓解资金流动性压力。本集团已针对各项因素持续实施以下计划和措施，包括：

(1)于 2022 年 12 月 30 日，本公司已完成境内公司债券展期，期限 3-4 年，利率不变；

(2)本集团已与其他贷款人积极磋商借款展期事宜，并直至本财务报表获批准日期已达成贷款展期约人民币 365.78 亿元；因贷款人分散且市场状况不断变化，仍需时间逐一确定展期方案。董事相信，鉴于市场情况、已完成的成功展期案例、本集团的信贷历史及与相关贷款人的长期合作关系，本集团将能够逐步完成对相关余下借款展期协议的签署；

(3)本集团积极通过多种渠道寻求新增融资或额外资金流入，包括但不限于：来自资产管理公司或金融机构新增融资、保交楼专项借款及配套借款、合作方业务合作、

资产处置等；直至本财务报表获批准日期，本集团已致力达成若干业务合作，在以上方面均已有一些项目取得新增融资或额外资金流入。近期相关政府部门出具《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，帮助房企、金融机构实现精准有效对接；本集团将继续寻求新增融资或额外资金；

(4)本集团积极与债权人沟通，解决境内未决诉讼，直至本财务报表获批准日期，本集团已完成与若干债权人的解决方案。本集团有信心能继续达成友好解决方案以应对在现阶段尚未有明确结果的诉讼；

(5)本集团已将组织架构调整得更扁平化，减少管理层级，提升管理效率，并有效控制成本及开支；及

(6)本集团将始终积极承担主体责任，响应政府保交付号召，继续全力以赴完成保交付工作。政府持续调整优化房地产调控政策并推出支持性政策，稳定市场预期，尽管市场整体仍处在底部，但中长期房地产市场必将企稳回暖，本集团将积极调整销售策略以适应市场变化，保资产价值，提升本集团的经营安全性及可持续经营能力。

董事已审核管理层编制的本集团涵盖自2023年12月31日起至少18个月期间的现金流量预测。董事认为，鉴于上述计划和措施，本集团将可为其经营活动提供足够资金并履行于2023年12月31日起未来18个月内到期的财务责任。因此，董事认为按照持续经营基础编制截至2023年12月31日的财务报表是适当的。

管理层制定了多项计划，采取了多项措施，但本集团能否持续经营仍取决于：(1)是否能够筹集足够资金偿还境内外公开债务，若无法筹集足够资金，是否能够与债券持有人达成新的解决方案；(2)是否可成功与其余贷款人就展期进行磋商或延期偿还本集团若干借款；(3)是否可执行销售策略，保资产价值，提升未来销售业务稳定性。

自去年至今，中国内地房地产市场调整的时间及深度均超之前预期，整体销售持续低迷，融资端也尚未改善。本集团销售企稳回暖及获得银行及本集团贷款人提供的持续支持存在不确定性，因此本集团能否实施上述计划及措施仍存在重大不确定性。倘本集团未能达成上述计划及措施，且无法持续经营，则必须作出调整，即将本集团资产的账面值减至可收回金额，计提可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产和非流动负债分别重分类至流动资产和流动负债。这些调整的影响还未在财务报表中予以反映。

三、重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本集团根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(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2023年12月31日的合并及母公司财务状况以及2023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日起至12月31日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本集团的主营业务之一为开发和出售房地产产品,其营业周期通常为从购买土地起到建成开发产品并出售且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于12个月。本集团其他主营业务营业周期为1年。

(四) 记账本位币

本集团采用人民币为记账本位币。本财务报表以人民币列示。

(五) 企业合并

1、 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量,如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的,则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。为进行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。

2、 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量。购买日之前持有被购买方的股权涉及权益法核算的，其公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益，该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应当转为购买日所属当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外；购买日之前持有的被购买方的股权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，其公允价值与账面价值之间的差额转入改按成本法核算的当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。商誉为购买日原持有股权的公允价值与支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产的公允价值份额之间的差额。

3、 购买子公司少数股权

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合

并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积,资本公积(资本溢价或股本溢价)的金额不足冲减的,调整留存收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时,合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司,自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围,并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。在合并财务报表中,子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,全额抵销归属于本公司股东的净利润;子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益,按本公司对该子公司的分配比例在归属于本公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益,按照本公司对出售方子公司的分配比例在归属于本公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体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,从本集团的角度对该交易予以调整。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的,在合并财务报表中,对于剩余股权,按照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

和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司的部分投资但不丧失控制权，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产(包括与该子公司相关的商誉)份额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积的金额不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可以随时用于支付的存款，以及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。

(八) 外币折算

外币交易

外币交易采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团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

(1)分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

①以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借款安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量的债务工具和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，划分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，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

(2)减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，

按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

组合 1:	应收银行承兑汇票
组合 2:	应收账款-应收个人
组合 3:	应收账款-应收其他
组合 4:	其他应收款-应收关联方及少数股东款项
组合 5:	其他应收款-应收押金及保证金
组合 6:	其他应收款-应收其他

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(3)终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

2、 金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本集团(借入方)与借出方人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

在资产负债表日，对于分类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于分类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

4、 金融工具的公允价值确定

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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(十) 存货

1、 分类

本集团的存货主要包括：开发成本、开发产品、库存商品等，按照成本与可变现净值孰低计量。

2、 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本主要包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。库存商品发出时的成本按加权平均法核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

3、 本集团的存货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

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、 投资成本的确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。其中，购买日之前持有的原股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益；购买日之前持有的原股权投资不具有重大影响或共同控制，原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的，其公允价值与账面价值之间的差额转入改按成本法核算的当期投资收益；原分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

对于以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，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

2、 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

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本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额（附注三(十七)）。

(十二) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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计入当期损益。

(十三) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产包括房屋建筑物及设备、机器设备、运输工具及办公设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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、 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率如下：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及设备	5—40 年	5.00%	2.38%—19.00%
机器设备	5—20 年	5.00%	4.75%—19.00%
运输工具	5 年	5.00%	19.00%
办公设备	5 年	5.00%	19.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3、 固定资产减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。

4、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(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。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。

(十五) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产、投资性房地产以及房地产开发产品购建期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态、房地产开发产品达到竣工可销售状态时，停止资本化。其后发生的借款费用在发生当期确认为费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发产品而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(十六) 无形资产

无形资产包括土地使用权、办公软件及其他本集团拥有或控制的没有实物形态的可辨认的非货币性资产等，以成本计量。

1、 土地使用权

土地使用权按照土地证所载使用期限平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

2、 品牌使用权

品牌使用权按照计划使用年限和合同约定可使用年限中较短者，以直线法摊销。

3、 办公软件

办公软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

4、 定期复核使用寿命和摊销方法

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

5、 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。

(十七) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(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负债。本集团就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。

(二十) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

1、 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(二十一) 利润分配

拟分配的利润于股东会批准的当期，确认为负债。

(二十二) 预计负债

因物业产品延迟交付、质量保证以及亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

(二十三) 股份支付

1、 股份支付的种类

本集团涉及股份支付为控股公司融创中国授予的以权益结算的股份支付。

2、 实施股份支付计划的相关会计处理

本公司的控股公司融创中国将其权益工具授予本集团职工以换取其为本集团提供服务，本集团不负有结算义务，因此本集团将该股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。本集团在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

(二十四) 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

交易价格是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，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

本集团在履行了合同中的履约义务，即客户取得了相关商品或服务控制权时确认收入。商品或服务的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；
- (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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

本集团已将该商品的实物转移给客户；

本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

客户已接受该商品或服务。

按照履约义务的进度在某一时段内确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础确认坏账准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已确认的收入，则将超过部分确认为合同负债。对于客户支付款项与承诺的商品或服务所有权转移之间的期限超过一年的合约，承诺代价因包含重大融资成分的影响而进行调整。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1、 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，房地产销售达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2、 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认。

3、 酒店运营收入

酒店运营产生的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

4、 主题公园业务收入

主题公园预售门票所得的收入于使用门票时确认。年票销售所得的收入于年票可供使用期间平均确认。

5、 装修服务收入

本集团对外提供装修服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

6、 电影及电视系列剧制作及发行收入

电影的制作及发行收入于制作完成、电影已发行并于电影院线及电视广播网络上映以及金额能够可靠计量时确认，即通常于电影院线或电视广播网络向公司确认其票房收入及利润份额时点。

7、 电影特效服务收入

电影特效服务的合同收入根据已完成履约义务的服务进度在一段时间内确认。已完成履约义务的服务进度按照已发生成本占预计总成本的比例确定。

(二十五) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。本集团为进行房地产开发而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照完成合同履约义务方式结转计入

主营业务成本。本集团将为获取房地产销售合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认房地产销售收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因销售房地产开发产品预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常经营周期，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一个正常经营周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

(二十六) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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。

本集团将与固定资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，将其他与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。对于与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(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非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示:

- (1)递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关;
- (2)本集团内该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。

(二十八) 租赁

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产, 并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额, 以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租

赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、电子设备及运输工具等。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、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出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。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)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；(2)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。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，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。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

2、 本集团作为出租人

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为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团作为出租人的租赁全部为经营租赁。

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法

确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(二十九) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照当地相关的规定，按房产销售合同总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(三十) 分部信息

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，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

(三十一) 债务重组

本集团作为债务人记录债务重组义务：

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金

融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本集团按照前述方法确认和计量重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(三十二) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的在建工程	单个项目的账面余额超过在建工程年末余额 5%，且，项目预算总成本超过集团合并总资产 0.5%
重要的合营公司	单个被投资公司的预算总成本乘以本集团持股比例超过本集团长期股权投资期末余额 10%，且单个被投资单位长期股权投资账面价值占比超过对合营公司的长期股权投资期末余额占比超过 1%
重要的联营公司	单个被投资单位长期股权投资账面价值占比超过对联营公司的长期股权投资期末余额占比超过 10%，且本集团持股比例超过 30%
重要的子公司	子公司总资产占比超过集团合并总资产 1%以上

(三十三) 主要会计估计及判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

1、 所得税费用和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

2、 土地增值税

本集团在多个地区缴纳土地增值税。然而，由于不同地区的税务机关对于土地增值税的计算基准与实际征收方法存在差异，因此在确定土地增值额及其相关税项时涉及重大假设及判断。本集团管理层按照对各地税务机关相关税收政策的最佳估计确认土地增值税。实际结果可能与估计结果存在差异，该差异将会影响实现差异期间的土地增值税开支。

3、 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计，包括存货的估计售价、估计的销售费用及至完工时估计将要发生的成本。若存货实际售价因市场状况而发生变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

4、 投资性房地产公允价值的计量

投资性房地产的公允价值采用评估模型确定，存在重大的判断和假设。具体的判断和假设已于附注九(二)披露。

5、 长期股权投资减值准备的会计估计

本集团根据会计政策评估长期股权投资的减值风险。本集团对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试时，当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资产减值损失。可收回金额为长期股权投资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，其计算需要采用会计估计。公允价值减去处置费用的净额的估计主要基于市场信息。在对未来现金流量进行估计时使用的关键假设主要包括销售价格、销售数量、毛利率及折现率等。

6、 应收款项预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。

2023年，本集团管理层基于上述估计技术和关键假设对应收款项计提了预期信用损失，详见附注五(四)和附注五(六)。

7、 收入的确认

根据会计政策所述，本集团主要在中国地区进行住宅及商业物业的开发及销售活动。如果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已完成的履约部分收取款项，本集团在某一时间段内确认收入；否则，本集

团在客户取得相关物业控制权时点确认收入。由于合同的限制，本集团的商品一般无替代用途。然而，本集团是否有权收取款项及相关合同是否因此在该段时间内按照履约进度确认收入，取决于每个合同条款及适用于该合同的相关法律法规。为评估本集团是否在整个合同期间内有权就累计已完成的履约部分收取款项，本集团审查合同条款、分析当地有关法律法规的规定并在必要时取得律师的专业意见。

本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付购房款总额一定比例的首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该阶段性的连带责任保证担保在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

8、 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。本集团在进行商誉减值测试时，采用预计未来现金流量的现值确定包含商誉的资产组和资产组组合的可回收金额，其计算需要采用会计估计，具体的估计和假设已于附注五(十六)披露。

由于预计未来现金流量的现值计算中所采用的增长率、利润率及税前折现率存在不确定性：

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的增长率进行修订，修订后的增长率低于目前采用的增长率，本集团需对商誉增加计提减值准备；

如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的利润率进行修订，修订后的利润率低于目前采用的利润率，本集团需对商誉增加计提减值准备；

如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

如果实际增长率和利润率高于或实际税前折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

9、 金融资产公允价值的计量

本集团使用估值技术确定不在活跃市场上交易的金融资产的公允价值。对于该类资产的公允价值的估计需要作出大量判断和假设(附注九)，该判断和假设主要基于资产负债表日市场情况等。

10、 固定资产减值准备的会计估计

于每个报告期末，本集团评估固定资产的减值迹象，并在识别减值迹象时评估相关固定资产的可回收金额。固定资产的可回收金额为公允价值减去处置费用后的净额与资产使用价值两者之间较高者。评估资产的可回收金额涉及使用会计估计。评估公允价值减处置费用的净额的会计估计主要依据公开市场信息。评估使用价值时采用的预计未来现金流量涉及关键假设包括增长率、毛利率及税前折现率等，具体的估计及假设已于附注五(十二)披露。

(三十四) 重要会计政策变更

财政部于 2022 年颁布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》(以下简称“解释 16 号”)。本集团及本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并以净额方式确认与租赁负债和使用权资产的暂时性差异有关的递延所得税。自 2023 年 1 月 1 日起，本集团及本公司执行解释 16 号中有关单项交易产生的资产和负债相关递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定，且针对上述交易产生的等额可抵扣暂

时性差异和应纳税暂时性差异，分别确认递延所得税资产和递延所得税负债，并在附注中分别披露。执行解释 16 号的上述规定对本集团和本公司 2022 年度当期损益、2022 年 1 月 1 日和 2022 年 12 月 31 日的各报表项目均无影响。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、9% 及 13%
房产税	房产余值；租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%及 7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%及 25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的超额累进税率 30%-60%计缴	30%—60%
教育费附加	缴纳的增值税	3%

于 2023 年度，本公司的子公司西安国谊置业发展有限公司、东方环球(海南)国际会展中心运营管理有限公司等因符合西部地区企业优惠政策、海南自贸港企业优惠政策，经主管税务机构的批准，享受优惠税率 15%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	3,480	3,979
银行存款	20,331,613	32,405,272
其他货币资金	61,679	131,346
合计	20,396,772	32,540,597

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
销售监管资金	10,767,475	16,813,330
保交付专项借款监管资金	3,073,364	4,727,620
司法冻结资金	1,342,357	1,234,061
贷款保证金	1,042,066	1,489,198
按揭保证金	344,096	313,162
银行承兑汇票保证金		103,726
其他	851,419	471,394
合计	17,420,777	25,152,491

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 17,420,777 千元(2022 年 12 月 31 日：25,152,491 千元)。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金其他主要为专项保证金等。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的保交付专项借款监管资金为 3,073,364 千元(2022 年 12 月 31 日：4,727,620 千元)，该项资金获得相关政府部门批准后，专项用于项目的后续建设。

于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
交易性债券投资	339,395	339,395
交易性权益工具投资		29,283
理财产品	11,438	11,438
合计	350,833	380,116

于 2023 年 12 月 31 日，交易性金融资产的公允价值确定方法详见附注九(二)。

(三) 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	49,718	48,532
合计	49,718	48,532

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内小计	1,786,627	5,679,217
1 至 2 年	1,560,318	586,247
2 至 3 年	381,201	199,156
3 年以上	122,420	127,957
小计	3,850,566	6,592,577
减：坏账准备	491,568	471,623
合计	3,358,998	6,120,954

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,850,566	100.00	491,568	12.77	3,358,998	100.00	471,623	7.15	6,120,954
其中：									
组合一：应收个人	910,555	23.65	215,159	23.63	695,396	22.37	94,038	6.38	1,380,847
组合二：应收其他	2,940,011	76.35	276,409	9.40	2,663,602	77.63	377,585	7.38	4,740,107
合计	3,850,566	100.00	491,568	—	3,358,998	100.00	471,623	—	6,120,954

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

组合一: 应收个人:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	458,768	27,313	5.95
1至2年	269,619	47,148	17.49
2至3年	68,038	26,568	39.05
3年以上	114,130	114,130	100.00
合计	910,555	215,159	—

组合二: 应收其他:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,327,859	110,767	8.34
1至2年	1,290,699	103,573	8.02
2至3年	313,163	62,042	19.81
3年以上	8,290	27	0.33
合计	2,940,011	276,409	—

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

2023 年度本集团计提的坏账准备金额为 121,121 千元, 转回的坏账准备金额为 101,176 千元。

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款坏账准备-应收个人	94,038	121,121				215,159
应收账款坏账准备-应收其他	377,585		101,176			276,409
合计	471,623	121,121	101,176			491,568

4、 本期实际无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

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,285,001 千元，占应收账款期末余额合计数的比例 33.37%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 130,806 千元。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,994,923	12.91	13,882,498	57.76
1 至 2 年	10,579,966	45.62	6,550,088	27.25
2 至 3 年	6,134,078	26.45	1,463,845	6.09
3 年以上	3,483,621	15.02	2,140,124	8.90
合计	23,192,588	100.00	24,036,555	100.00

于 2023 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 20,197,665 千元(2022 年 12 月 31 日：10,154,057 千元)，其中：12,054,177 千元(2022 年 12 月 31 日：3,759,922 千元)为根据销售回款预缴的所得税及土地增值税；5,752,758 千元(2022 年 12 月 31 日：5,640,361 千元)为预付土地使用权转让款，截至 2023 年 12 月 31 日止，相关土地使用权转让尚未完成。

2、 预付款项按款项性质列示

款项性质	期末余额	上年年末余额
预缴税金	14,129,617	14,375,892
预付房地产项目土地款	6,032,386	6,622,671
预付工程款	1,486,180	1,434,013
其他	1,544,405	1,603,979
合计	23,192,588	24,036,555

3、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	性质	余额	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
太原市万柏林区城中村改造工作领导小组办公室	预付土地款	3,704,822	1年以内、1-2年、2-3年	15.97
海盐县自然资源和规划局	预付土地款	883,753	2-3年	3.81
江门市公共资源交易中心	预付土地款	322,812	2-3年	1.39
景洪市土地储备中心	预付土地款	225,855	2-3年	0.97
西安市国土资源局	预付土地款	212,775	1年以内	0.92

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	115,988,013	107,024,641
合计	115,988,013	107,024,641

其他应收款项

(1)按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	18,289,981	87,873,268
1至2年	83,636,397	9,565,413
2至3年	6,869,412	6,594,488
3年以上	17,947,455	12,031,002
小计	126,743,245	116,064,171
减：坏账准备	10,755,232	9,039,530
合计	115,988,013	107,024,641

(2)按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	2,992,428	2.36	2,500,027	83.55	378,596	0.33	311,345	82.24	67,251
按信用风险特征组合 计提坏账准备	123,750,817	97.64	8,255,205	6.67	115,685,575	99.67	8,728,185	7.54	106,957,390
合计	126,743,245	100.00	10,755,232	—	116,064,171	100.00	9,039,530	—	107,024,641

按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收代垫款	107,230	84,590	78.89	139,516	72,265	51.80
应收第三方款项	1,764,008	1,573,195	89.18	239,080	239,080	100.00
应收关联方款项	1,121,190	842,242	75.12			
合计	2,992,428	2,500,027	—	378,596	311,345	—

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：于 2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方借款	72,019,534	5,091,493	7.07
应收少数股东借款	25,821,874	2,068,418	8.01
应收押金保证金	6,104,609	294,794	4.83
应收其他	19,804,800	800,500	4.04
合计	123,750,817	8,255,205	—

(3)坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
上年年末余额	8,728,185		311,345	9,039,530

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			2,713,885	2,713,885
本期转回	472,980			472,980
本期转销				
本期核销			525,203	525,203
其他变动				
期末余额	8,255,205		2,500,027	10,755,232

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预 期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
上年年末余额	115,685,575		378,596	116,064,171
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-3,139,035		3,139,035	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	11,204,277			11,204,277
本期终止确认			525,203	525,203
其他变动				
期末余额	123,750,817		2,992,428	126,743,245

(4)本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本年度计提的坏账准备金额 2,713,885 千元，收回或转回以前年度计提坏账准备金额 472,980 千元。

类别	上年年末 余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核销	其他 变动	
其他应收款	9,039,530	2,713,885	472,980	525,203		10,755,232
坏账准备						
合计	9,039,530	2,713,885	472,980	525,203		10,755,232

(5)本期实际核销的其他应收款项情况

本年度实际核销的其他应收款账面余额为 525,203 千元，坏账准备金额为 525,203 千元。

(6)按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收关联方往来款	73,140,724	56,817,322
应收少数股东往来款	25,821,874	29,729,420
押金及保证金	6,104,609	7,346,241
应收其他	21,676,038	22,171,188
合计	126,743,245	116,064,171

(7)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备期末 余额
北京泛海东风置业	应收关联方	13,722,975	1 年以内、1-2	10.83	975,230

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收 款项期末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备期末 余额
有限公司			年、2-3年		
重庆融创华城房地 产开发有限公司	应收关联方	4,019,771	1年以内、1-2 年	3.17	285,667
天津天房融创置业 有限公司	应收关联方	3,154,362	1年以内、1-2 年	2.49	224,166
世诚裕润(北京)投资 有限公司	应收少数股 东往来款	2,527,402	3年以上	1.99	202,453
河南中创置业有限 公司	应收关联方	2,417,631	1年以内	1.91	171,810
合计		25,842,141		20.39	1,859,326

(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
开发 成本	497,064,269	32,739,656	464,324,613	604,229,508	28,624,434	575,605,074
开发 产品	113,206,286	14,998,565	98,207,721	64,428,145	11,489,269	52,938,876
其他	781,289	268,297	512,992	935,575		935,575
合计	611,051,844	48,006,518	563,045,326	669,593,228	40,113,703	629,479,525

于2023年12月31日，账面价值为315,782,842千元的开发成本及开发产品为本集团的短期及长期借款等的抵押物。

(1)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
徐州山水云龙	2021年9月	2024年9月	1,863,246	1,551,833	1,281,513
鄂州澜岸大观	2019年12月	2024年12月	3,085,065	2,122,560	2,056,566
廊坊翡丽壹号	2020年4月	2024年12月	1,852,363	1,239,344	1,254,619
眉山环融未来城	2020年5月	2037年12月	31,444,647	10,457,596	
成都文旅城	2019年4月	2026年8月	10,098,568	5,578,324	8,126,374
淮安融创·运河望	2021年7月	2024年12月	1,961,723	1,516,098	1,381,827
信阳御湖宸院	2020年4月	2024年3月	1,725,704	1,182,806	1,125,104
青岛东方影都	2020年10月	2030年3月	12,414,878	7,409,679	14,170,350
大连宸阅和鸣	2021年7月	2025年12月	1,956,285	1,419,794	1,135,204
南通滨海度假城	2019年6月	2025年10月	2,993,772	1,359,980	1,313,132
新乡中原文旅城	2020年3月	2034年2月	7,200,874	3,680,627	3,225,692
嘉兴嘉望府	2021年9月	2024年10月	2,445,654	2,009,567	1,635,369
西双版纳文旅城	2018年6月	2025年6月	11,447,751	3,869,685	4,436,994
郑州御栖玖里	2019年9月	2026年6月	2,852,494	1,236,567	1,089,349
杭州云帆未来社区	2020年6月	2024年6月	1,735,142	1,500,951	6,805,249
青岛海洋活力区	2019年2月	2031年5月	27,674,555	5,299,845	8,388,377
常州龙宸映	2021年7月	2024年1月	1,522,841	1,495,436	1,267,248
宁波杭州湾壹号	2019年6月	2024年6月	1,438,258	1,323,270	2,426,651
重庆云翠	2021年6月	2025年11月	3,735,723	2,583,329	2,953,563
南通潮启未来	2021年3月	2028年9月	3,677,709	2,834,538	2,745,169
杭州万融城	2020年5月	2024年6月	1,756,282	1,371,466	1,298,796
哈尔滨冰雪影都	2020年4月	2026年9月	4,688,326	3,148,634	3,772,788
大连海逸长洲	2020年9月	2025年12月	6,011,046	4,199,110	5,622,051

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
郑州御湖宸院	2018年8月	2026年12月	9,063,372	3,975,096	3,520,449
天津融创城	2021年4月	2024年6月	1,772,383	1,298,787	835,236
南宁凤屿湖	2021年3月	2024年12月	1,557,371	1,273,083	1,196,952
嘉兴嘉潮府	2021年5月	2024年6月	2,025,660	1,726,249	1,519,580
武汉1890	2021年5月	2033年11月	8,526,711	4,275,708	10,049,179
眉山江口水镇 (住宅)	2019年9月	2024年12月	2,214,431	1,486,417	2,961,098
贵阳九璟湾	2020年5月	2025年10月	3,642,211	2,409,745	2,238,803
眉山江口水镇 (商业)	2020年3月	2028年7月	7,794,319	2,745,173	2,899,535
唐山湖岸壹号	2019年7月	2024年12月	4,481,080	2,621,976	2,388,691
徐州壹号汇	2021年8月	2025年4月	3,625,527	3,351,512	3,136,250
成都邛海1号院	2019年6月	2024年6月	3,718,520	2,977,511	2,982,840
江门谭江首府 (2#)	2021年6月	2028年4月	5,776,498	1,599,028	1,531,282
青岛维多利亚湾	2019年3月	2025年12月	6,489,799	5,254,547	5,226,890
昆明文旅城	2019年11月	2024年9月	3,209,663	2,322,589	2,435,306
天津大河宸院	2020年10月	2027年9月	4,291,604	1,968,921	1,782,620
西安延安宸院	2019年7月	2024年6月	2,392,837	1,550,899	1,520,992
天津南开宸院	2019年6月	2025年12月	4,873,937	4,046,295	6,324,702
兰州融创城	2019年3月	2024年11月	1,367,936	1,047,824	904,103
西安江山宸院	2020年10月	2028年12月	5,269,379	2,363,520	1,870,050
西安观唐宸院	2019年7月	2028年11月	3,284,590	1,301,776	2,518,556
重庆文旅城	2019年10月	2028年8月	5,037,426	2,397,447	3,234,832
贵港滨江学府& 十里江湾	2019年7月	2027年5月	2,149,489	1,262,662	1,748,272
天津融园(104)	2021年4月	2024年1月	1,758,871	1,719,240	1,691,931

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
重庆欧麓花园城东	2021年8月	2028年12月	2,380,298	1,209,337	2,176,935
西双版纳江心岛(沧江)	2020年8月	2034年9月	6,911,405	1,310,308	1,310,308
重庆春华锦	2021年6月	2025年12月	2,203,646	1,373,509	1,367,540
青岛腾讯小镇	2018年10月	2026年5月	4,316,471	2,729,753	2,693,326
重庆壹号院	2019年8月	2026年5月	3,194,593	2,287,874	3,778,759
眉山江口水镇	2020年5月	2025年5月	3,560,186	1,889,947	1,506,419
呼和浩特瀚海壹号	2019年4月	2024年6月	1,526,650	1,313,366	1,205,490
郑州融创城	2020年5月	2029年1月	13,555,269	5,879,082	8,379,763
清远春风岭南	2019年7月	2025年6月	5,378,781	2,297,972	2,231,853
盐城壹号院	2021年3月	2027年6月	1,941,902	1,430,144	2,226,164
郑州运河源	2021年4月	2024年3月	2,910,211	2,234,684	2,432,712
柳州江与城	2020年8月	2024年12月	1,616,903	1,097,172	2,062,396
咸宁梓山湖未来城	2019年12月	2032年9月	5,818,592	1,544,635	1,531,127
三亚海棠湾	2018年5月	2027年9月	5,474,724	1,971,521	1,967,723
天津梅江壹号院	2019年11月	2024年11月	3,720,979	3,382,784	2,926,621
桂林文旅城	2018年7月	2027年5月	4,676,868	2,108,201	2,496,978
郑州中原宸院	2021年5月	2025年6月	5,480,431	3,270,628	2,495,776
武汉融创城	2019年7月	2025年3月	2,743,410	1,744,398	3,627,448
绍兴黄酒小镇(2#4#)	2021年1月	2025年6月	3,329,984	2,120,152	3,318,356
天津融园(105)	2020年9月	2025年11月	2,279,618	1,820,163	1,748,801
长沙融创城	2020年8月	2027年6月	3,402,861	1,381,536	2,549,157
太原太原府	2019年7月	2032年12月	15,761,090	5,203,073	4,753,129

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
重庆融创湾	2021年12月	2029年12月	16,143,067	8,085,049	7,740,105
温州翡翠海岸城	2021年5月	2028年11月	11,080,663	4,465,371	5,025,936
天津云潮府	2021年7月	2025年12月	2,389,005	1,676,774	1,516,418
泉州宸東壹号	2021年3月	2024年1月	2,537,900	2,281,641	2,028,185
贵阳国宾道	2020年7月	2027年6月	5,928,182	3,607,597	3,199,340
青岛崂山壹號院	2020年1月	2024年12月	3,051,459	2,109,534	3,451,280
济南文旅城	2019年9月	2025年9月	19,016,173	10,772,272	17,218,767
天津星耀五洲	2010年5月	2025年11月	28,009,677	18,058,841	19,767,260
珠海云水观璟花园	2020年3月	2025年12月	2,631,619	1,777,203	3,070,091
郑州云智小镇	2018年5月	2027年12月	5,703,064	1,082,530	1,009,153
常州环融曹山未来城	2020年4月	2027年3月	4,653,330	1,635,132	1,951,220
青岛阿朵小镇(小小镇)	2021年3月	2030年6月	4,245,790	1,196,694	1,196,694
济南财富中心	2018年6月	2028年4月	6,546,463	2,727,158	1,939,916
成都三岔湖西岸半岛	2022年7月	2033年9月	24,712,553	6,801,471	6,360,094
成都会展东广场	2024年7月	2026年12月	3,292,743	1,192,712	1,344,988
贵阳融创城	2019年6月	2024年6月	1,279,548	1,008,103	2,052,560
西安宸阅和鸣	2020年8月	2030年6月	7,255,300	4,332,892	3,191,671
天津宸阅和鸣	2021年8月	2024年12月	1,888,024	1,502,320	1,359,982
武汉公园大观	2020年10月	2024年4月	2,961,405	2,025,638	6,873,545
武汉桃花源	2021年5月	2025年9月	7,505,328	2,710,227	2,461,199
唐山环京融创中央公园	2021年8月	2028年4月	5,151,005	2,507,968	2,490,445
贵阳云湖十里	2019年10月	2025年9月	3,763,977	2,481,499	2,384,665

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
无锡城铁未来中心(23#)	2021年8月	2024年6月	2,204,747	1,751,213	1,591,886
眉山环融未来城·长岛	2017年12月	2039年4月	17,510,619	8,287,228	10,506,555
贵阳九樾府	2018年8月	2028年3月	4,374,901	2,863,468	3,014,054
成都至和雅颂	2021年3月	2024年6月	2,490,346	2,328,157	2,278,099
重庆融创城	2020年2月	2024年8月	2,268,340	1,617,871	3,044,612
青岛阿朵小镇	2018年10月	2030年12月	15,912,079	6,348,863	6,472,249
苏州壹号院	2017年7月	2024年12月	2,169,805	1,831,439	1,634,027
北海白鹭湾	2019年11月	2028年11月	2,281,699	1,249,482	1,349,897
徐州淮海未来城	2021年4月	2027年12月	2,667,188	1,601,964	1,373,530
九江匡庐别院	2021年1月	2028年11月	2,407,077	1,578,508	2,179,937
珠海云水观棠花园	2020年4月	2024年12月	3,261,483	2,685,368	2,244,503
绍兴黄酒小镇	2021年1月	2025年3月	5,030,407	3,204,071	2,962,225
太原融创中心	2018年9月	2026年12月	9,371,280	6,426,356	6,099,837
长沙会展上东区	2019年9月	2028年12月	13,327,519	7,431,275	7,124,990
银川融创城	2020年3月	2029年9月	5,281,085	2,680,194	3,569,685
青岛都会中心	2019年4月	2024年12月	1,878,093	1,177,312	3,802,924
上海外滩壹号院	2020年11月	2029年6月	51,720,986	40,043,725	30,243,988
天津梅江壹号院(二期)	2019年11月	2024年12月	4,478,481	3,370,695	3,078,341
杭州云川未来城	2021年1月	2027年12月	1,767,935	1,358,978	1,167,143
济南中新国际城(中融)	2019年3月	2024年6月	1,663,439	1,367,787	1,177,573
永清融创城	2018年4月	2027年12月	5,776,266	2,355,184	2,240,717
海南桃源大观(汇鑫源)	2020年7月	2025年9月	7,370,641	1,246,308	1,203,342

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
廊坊时代壹号	2019年10月	2026年10月	5,113,760	2,391,106	1,996,167
上海未来金融城	2018年2月	2026年12月	10,973,015	9,181,762	11,419,577
杭黄10-14号地块	2021年1月	2025年8月	4,920,621	2,600,837	2,080,083
芜湖北京路1号	2021年4月	2024年5月	3,278,846	3,054,303	2,603,811
西安揽月府	2020年10月	2027年7月	3,700,813	1,276,711	1,341,828
清远由心谷	2019年12月	2028年12月	4,576,583	1,749,923	1,649,312
张家港映江花园	2021年6月	2024年6月	1,561,677	1,396,127	1,184,772
西双版纳观澜云顶	2018年9月	2033年7月	5,045,412	2,284,332	2,606,906
西安桃源府(二期)	2018年9月	2027年5月	1,496,395	1,002,230	2,683,467
西安幸驾坡	2023年11月	2028年11月	8,582,764	1,611,275	1,528,439
惠州莱海天置业	2020年1月	2027年4月	2,328,480	1,254,640	1,015,948
南宁江南书院	2021年3月	2028年9月	1,871,333	1,435,385	1,260,429
壹品南湖	2020年5月	2024年3月	2,120,148	1,681,539	1,538,547
杭州杭臻源	2021年5月	2024年4月	3,429,019	3,246,320	3,006,288
郑州珑府	2019年8月	2026年9月	7,536,979	1,403,940	1,357,666
绍兴黄酒小镇(3#)	2021年9月	2026年6月	2,869,809	1,482,841	1,479,595
郑州中原大观	2018年9月	2024年2月	3,416,236	2,719,758	2,228,833
环京芒店	2020年1月	2028年6月	2,403,470	2,224,414	2,057,586
襄阳御湖壹号	2020年5月	2027年12月	1,642,230	1,021,952	1,293,672
青岛龙瑞岛L3地	2023年8月	2028年8月	5,773,566	1,338,333	1,338,333
其他				92,895,186	161,747,706
合计				497,064,269	604,229,508

(2)开发产品

项目名称	最近一期竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
济南财富中心	2020年12月	1,030,427		11,563	1,018,864
重庆文旅城	2023年12月	2,663,940	1,725,585	1,580,589	2,808,936
长沙融创城	2023年12月	103,544	1,465,189	425,628	1,143,105
重庆欧麓花园城东	2023年12月	786,881	1,434,712	136,969	2,084,624
昆明春风十里(三十三期)	2023年9月	309,791	854,025	15,397	1,148,419
青岛时代公馆(3号地)	2023年6月	675,183	130,914		806,097
防城港观江海	2023年12月	26,299	928,319	67,149	887,469
环京融创奥城	2023年4月		1,954,075		1,954,075
福州长乐壹号·潮前	2022年12月	1,436,760		240,729	1,196,031
青岛维多利亚湾	2023年12月	1,880,355	1,051,111	2,098,542	832,924
惠州玖樟台	2023年12月	200,558	2,633,852	1,198,598	1,635,812
哈尔滨文景壹號	2023年11月		1,774,666	592,519	1,182,147
广州融创文旅城	2023年8月	1,589,555	3,911,674	2,397,356	3,103,873
重庆白象街	2021年8月	1,569,065		56,100	1,512,965
昆明文旅城	2022年8月	921,611		31,590	890,021
常州环融曹山未来城	2023年12月		1,652,695	622,203	1,030,492
西安观唐宸院	2023年11月		2,261,988	1,241,754	1,020,234
盐城壹号府	2023年12月		1,187,973		1,187,973
贵阳融创城	2023年9月	58,865	1,472,201	38,728	1,492,338
济南财富壹号(未来居)	2023年10月	395,613	831,289	342,933	883,969
大连壹号院	2023年12月		4,615,878	1,959,170	2,656,708

项目名称	最近一期竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
重庆壹号院	2023年12月	133,711	2,556,195	655,832	2,034,074
青岛腾讯小镇	2023年6月	865,489	111,197	86,972	889,714
三亚海棠湾	2023年4月	1,085,459	478,633		1,564,092
南昌融创文旅城	2023年6月	2,245,055	443,015	1,020,652	1,667,418
眉山环融未来城·长岛	2023年12月	1,879,103	3,121,213	823,432	4,176,884
重庆隐溪晓院	2023年12月		2,436,884	799,667	1,637,217
宁波杭州湾壹号	2023年1月	517,286	1,243,499	681,240	1,079,545
武汉1890	2023年12月		6,754,426	806,071	5,948,355
成都文旅城	2023年12月	799,022	3,760,279	1,578,453	2,980,848
哈尔滨融创文旅城	2022年12月	3,220,620		863,758	2,356,862
武汉公园大观	2023年12月	30,912	5,772,290	2,526,355	3,276,847
西双版纳文旅城	2023年12月	533,364	871,144	187,576	1,216,932
青岛东方影都	2023年11月	3,379,255	8,694,696	8,239,397	3,834,554
福清和光尘樾	2023年12月		3,170,282	1,869,356	1,300,926
哈尔滨冰雪影都	2023年12月		1,328,378	115,091	1,213,287
天津星耀五洲	2023年12月	1,984,328	1,867,268	1,111,129	2,740,467
长沙会展上东区	2023年10月	588,832	1,710,986	1,154,264	1,145,554
其他		33,517,262	113,758,718	103,610,346	43,665,634
合计		64,428,145	187,965,249	139,187,108	113,206,286

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	28,624,434	11,608,623		7,493,401		32,739,656
开发产品	11,489,269	10,328,494		6,819,198		14,998,565
其他		268,297				268,297
合计	40,113,703	22,205,414		14,312,599		48,006,518

本集团开发成本及开发产品确定可变现净值是以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确定。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额

于 2023 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 85,611,219 千元(2022 年 12 月 31 日: 83,235,824 千元)。2023 年度平均资本化率为 7.63% (2022 年度: 7.91%)。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	4,811,696	6,298,233
待抵扣进项税额	4,529,283	4,957,479
合计	9,340,979	11,255,712

2023 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 2,422,506 千元。

(九) 长期股权投资

1、长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	减值准备上年年末余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动			宣告发放现金股利或利润	计提减值准备
1. 合营企业	57,543,699	1,844,187	939,785	6,510,224	683,329			1,977,415	2,217,632	52,896,806	1,453,032
小计	57,543,699	1,844,187	939,785	6,510,224	683,329			1,977,415	2,217,632	52,896,806	1,453,032
2. 联营企业	17,255,849	165,832		744,205	947,333			759,619	-988,876	15,710,482	165,832
小计	17,255,849	165,832		744,205	947,333			759,619	-988,876	15,710,482	165,832
合计	74,799,548	2,010,019	939,785	7,254,429	1,630,662			2,737,034	1,228,756	68,607,288	1,618,864

合营企业其他变动主要包含：因处置股权导致子公司转为合营企业增加金额 1,531,463 千元；增持股权导致合营企业转为子公司减少金额 372,935 千元。

联营企业其他变动主要包含：因增持股权导致联营企业转为子公司减少金额 1,434,506 千元；因处置股权导致子公司转为联营企业增加金额 429,000 千元。

合营企业及联营企业宣告发放现金股利或利润共计 27.37 亿元，其中大部分金额通过抵消应付相关交易方的款项结算。

就出售合营企业及联营公司而言，截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集团取得现金流入约 2.25 亿元，其余大部分代价通过抵消应付相关交易方的款项结算。

在合营企业及联营企业中的权益相关信息见附注七(二)。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
信托产品	836,109	836,109
交易性权益工具投资	36,110	38,127
合计	872,219	874,236

本集团持有的其他非流动金融资产信托产品为非保本浮动收益的信托产品。本集团在该产品的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 836,109 千元。本集团不存在向该产品提供财务支持的义务和意图。

(十一) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋建筑物及相关土地使用权
1. 上年年末余额	26,530,460
2. 本期变动	-4,909,024
本年减少	1,003,000
公允价值变动	-3,906,024
3. 期末余额	21,621,436

投资性房地产包括写字楼、商场及商铺等，均依照各投资性房地产的特点依据商业条款对外进行出租，并签署租赁合同约定相应的租赁期限、租金、付款方式、租赁双方的权利和义务以及违约责任等内容。

2023 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为公允价值变动损失 3,906,024 千元 (2022 年度：584,226 千元)。

2、 截至 2023 年 12 月 31 日，账面价值 21,266,461 千元(2022 年 12 月 31 日：22,387,226 千元)的投资性房地产作为本集团短期及长期借款等的抵押物。

(十二) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	54,089,488	67,120,603
固定资产清理		
合计	54,089,488	67,120,603

2、 固定资产情况

项目	房屋建筑物及设备	机器设备	车辆	办公设备	合计
1. 账面原值					
(1)上年年末余额	81,091,251	342,039	218,814	667,991	82,320,095
(2)本期增加金额	3,027,272	154,527	14,465	54,488	3,250,752
—购置	51,570	753	14,465	54,488	121,276
—与其他资产科目转换	2,975,702	153,774			3,129,476
(3)本期减少金额	4,757,211	7,935	132,008	41,579	4,938,733
—处置或报废	2,033,825	5,859	129,721	33,768	2,203,173
—处置子公司	2,723,386	2,076	2,287	7,811	2,735,560
(4)期末余额	79,361,312	488,631	101,271	680,900	80,632,114
2. 累计折旧					
(1)上年年末余额	7,312,734	175,440	83,071	415,041	7,986,286
(2)本期增加金额	2,635,660	56,944	25,968	72,991	2,791,563
—计提	2,635,660	56,944	25,968	72,991	2,791,563
(3)本期减少金额	575,969	2,570	36,016	26,022	640,577
—处置或报废	412,045	793	34,071	21,159	468,068
—处置子公司	163,924	1,777	1,945	4,863	172,509
(4)期末余额	9,372,425	229,814	73,023	462,010	10,137,272

项目	房屋建筑物及设备	机器设备	车辆	办公设备	合计
3. 减值准备					
(1)上年年末余额	7,213,206				7,213,206
(2)本期增加金额	10,258,799				10,258,799
—计提	10,258,799				10,258,799
(3)本期减少金额	1,066,651				1,066,651
—处置或报废	1,066,651				1,066,651
(4)期末余额	16,405,354				16,405,354
4. 账面价值					
(1)期末账面价值	53,583,533	258,817	28,248	218,890	54,089,488
(2)上年年末账面价值	66,565,311	166,599	135,743	252,950	67,120,603

2023 年度固定资产计提的折旧金额为 2,791,563 千元(2022 年度: 2,137,921 千元), 其中, 计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 2,302,761 千元、48,101 千元及 440,701 千元 (2022 年度: 1,816,855 千元、50,790 千元及 270,276 千元)。

于 2023 年 12 月 31 日, 账面价值为 51,440,565 千元的固定资产作为本集团短期及长期借款等的抵押物(2022 年 12 月 31 日: 账面价值为 36,201,780 千元的固定资产作为本集团短期及长期借款等的抵押物)。

3、 固定资产减值

于 2023 年 12 月 31 日，本集团文旅城建设及运营分部的若干现金产生单位出现减值迹象，管理层对这些现金产生单位的非流动资产进行减值测试，包括固定资产以及土地使用权(附注五(十五)无形资产)。这些资产归属的现金产生单位的可收回金额按公允价值减处置费用的净额与其使用价值中的较高者确定。

用于估计相关资产的公允价值的估值模型考虑类似条件的类似资产能够可靠取得的近期交易价格，如适用。确定相关资产的可收回金额所依据的公允价值为公允价值层次的损失的计量。主要假设包括每平方米土地月均价格(从人民币 518 元/平方米到人民币 1,141/平方米不等)。对于存在减值迹象的个别现金产生单元，使用价值为基于管理层批准的覆盖报告期后 10 年的财务预测的未来现金流量的现值。

使用价值计算于 10 年预测期间使用的主要假设如下：

假设	文旅城建设及运营分部之现金产生单位	
	2023 年度	2022 年度
收入增长率	5.7%-33.1%	4.4%-52.1%
息税折旧前利润率	21.0%-58.2%	19.4%-54.6%
税前折现率	10.9%-11.7%	10.2%-11.1%

管理层基于过往表现及其对市场发展的预期确定预算收入增长率及利润率。折现率使用税前折现率并反映相关现金产生单位的特有风险。超过预测期的现金流量使用 2.0%的增长率(2022 年：3.0%)预测，该增长率未超出现金产生单位经营所在行业的长期平均增长率。

于 2023 年 12 月 31 日，文旅城建设及运营分部发生减值的现金产生单位的可收回金额为 231.10 亿元，因此，2023 年度计提固定资产减值准备合计为 101.81 亿元。此外，截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集团对其他固定资产计提减值准备 0.78 亿元。

(十三) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额	上年年末余额
在建工程	10,757,051	12,428,860
工程物资		
合计	10,757,051	12,428,860

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海盐乐园	2,763,675		2,763,675	2,747,458		2,747,458
无锡万达	633,040		633,040	633,040		633,040
其他项目	7,483,740	123,404	7,360,336	9,048,362		9,048,362
合计	10,880,455	123,404	10,757,051	12,428,860		12,428,860

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 2,939,283 千元的在建工程作为本集团长期借款的抵押物(2022 年 12 月 31 日：1,113,847 千元)。

3、重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
海盐乐园	7,564,028	2,747,458	16,217		2,763,675	36.54	36.54	274,688			自有资金及借款
无锡万达	1,073,742	633,040			633,040	58.96	58.96	141,138			自有资金及借款
合计	8,637,770	3,380,498	16,217		3,396,715			415,826			

4、 在建工程减值准备

项目	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
其他项目		1,343,818	1,220,414	123,404

截至 2023 年 12 月 31 日止年度，本集团对在建工程计提减值准备人民币 1,343,818 千元，其中大多数已于 2023 年度处置。

(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输工具及其他	合计
1. 账面原值			
(1)上年年末余额	897,271	26,697	923,968
(2)本期增加金额	59,425	4,123	63,548
—新增租赁	59,425	4,123	63,548
(3)本期减少金额	47,849	4,440	52,289
—处置	47,849	4,440	52,289
(4)期末余额	908,847	26,380	935,227
2. 累计折旧			
(1)上年年末余额	545,945	16,512	562,457
(2)本期增加金额	109,581	6,399	115,980
—计提	109,581	6,399	115,980
(3)本期减少金额	17,741	2,607	20,348
—处置	17,741	2,607	20,348
(4)期末余额	637,785	20,304	658,089
4. 账面价值			
(1)期末账面价值	271,062	6,076	277,138
(2)上年年末账面价值	351,326	10,185	361,511

(十五) 无形资产

无形资产情况

项目	土地使用权	其他无形资产	合计
1. 账面原值			
(1)上年年末余额	16,139,788	2,260,419	18,400,207
(2)本期增加金额	480,925	10,668	491,593
—购置	480,925	10,668	491,593
(3)本期减少金额	1,154,362	266,043	1,420,405
—处置	384,202	3,210	387,412
—处置子公司	770,160	262,833	1,032,993
(4)期末余额	15,466,351	2,005,044	17,471,395
2. 累计摊销			
(1)上年年末余额	1,665,758	519,609	2,185,367
(2)本期增加金额	326,251	102,577	428,828
—计提	326,251	102,577	428,828
(3)本期减少金额	109,962	14,504	124,466
—处置	59,894	552	60,446
—处置子公司	50,068	13,952	64,020
(4)期末余额	1,882,047	607,682	2,489,729
3. 减值准备			
(1)上年年末余额		962,277	962,277
(4)期末余额		962,277	962,277
4. 账面价值			
(1)期末账面价值	13,584,304	435,085	14,019,389
(2)上年年末账面价值	14,474,030	778,533	15,252,563

2023 年度无形资产的摊销金额为 428,828 千元(2022 年度：574,066 千元)。

于 2023 年 12 月 31 日，账面价值为 10,361,235 千元，原价 11,746,238 千元 (2022 年 12 月 31 日：账面价值 5,300,981 千元、原价 5,917,303 千元)的土地使用权作为本集团长期借款等的抵押物。

(十六) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值				
成都万达文化旅游创意有限公司	4,392,488			4,392,488
乐视影业(北京)有限公司(以下简称“乐视影业”)	869,060			869,060
Base Media Technology Group Limited	299,709			299,709
北京梦之城文化有限公司	109,844		1,427	108,417
重庆乐视界置业发展有限公司	80,521			80,521
其他	1,145,856			1,145,856
小计	6,897,478		1,427	6,896,051
减值准备				
成都万达文化旅游创意有限公司	4,392,488			4,392,488
乐视影业	472,167			472,167
Base Media Technology Group Limited		299,709		299,709
其他	850,585			850,585
小计	5,715,240	299,709		6,014,949
账面价值	1,182,238	-299,709	1,427	881,102

本年度 Base Media Technology Group Limited 商誉金额计提减值 299,709 千元，北京梦之城文化有限公司处置子公司减少商誉 1,427 千元，其余商誉无变动。

2、 商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

本集团所有商誉已于购买日分摊至相关资产组或资产组组合，2023 年度商誉分摊未发生变化，分摊情况根据经营分部(附注十四(一))汇总如下：

项目	期末余额	上年年末余额
文旅城建设与运营	4,392,488	4,392,488
物业开发及投资	1,226,377	1,226,377
其他所有分部	1,277,186	1,278,613
合计	6,896,051	6,897,478

在进行商誉减值测试时，本集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

分摊至文旅城建设及运营分部的商誉为 2018 年收购成都万达文化旅游创意有限公司 100%股权所产生的商誉。于 2021 年度，该商誉已全部计提减值准备。

分摊至物业开发与投资分部的商誉为各年度房地产项目收购所产生的商誉。管理层每年复核被收购公司的经营情况，并将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。

其他所有分部的商誉包括 2019 年度本集团合并乐视影业和北京梦之城文化有限公司确认商誉以及 2020 年度本集团收购 Base Media Technology Group Limited 确认商誉。管理层将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。

3、 商誉减值

管理层在商誉减值测试中使用预计未来现金流量的现值确定资产组或资产组组合的可收回金额。分摊商誉单独相对本集团商誉总额金额重大的资产组或资产组组合在商誉减值测试中使用的关键假设参数总结如下：

假设	乐视影业	
	2023 年度	2022 年度
收入增长率	(19.7%)-188.4%	5.0%-227.9%
预计(亏损)/利润率	(0.8%)-39.0%	(5.4%)-30.2%
预测期外增长率	2.0%	2.0%
税前折现率	20.4%	20.2%
可收回金额(亿元)	7.80	7.42

管理层按如下方式确定上述关键参数：

预测期	预测期乃根据个别现金产生单位的业务模式及当前发展阶段而确定。就乐视影业而言，预测期为报告期后的 8 年。
收入增长率	收入的年增长率基于本集团的历史经验及对市场发展的预测确定。
预计利润率	稳定期的预计利润率基于本集团的历史经验及对市场发展的预测确定。
预测期外增长率	用于预测超出预测期的现金流量的加权平均增长率，与行业报告所载的预测数据一致，不超过各产品的长期平均增长率。
税前折现率	折现率为能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率。

除分摊至乐视影业的商誉外，其他分摊至单个资产组的商誉较本集团商誉总额金额均不重大。确定资产组的可收回金额的关键假设包括未来单位销售价格、收入增长率、预计利润率、预测期外增长率、完成项目开发的估计未来成本和税前折现率等。

2023 年 12 月 31 日，本集团管理层认为本集团已经计提了充分的商誉减值。

(十七) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入房屋装修	383,715	60,509	74,177	13,658	356,389
合计	383,715	60,509	74,177	13,658	356,389

(十八) 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		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	44,440,044	11,110,011	38,959,948	9,739,987
可抵扣亏损	72,756,708	18,189,177	83,183,232	20,795,808
土地增值税	35,817,160	8,954,290	30,218,512	7,554,628

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
	公允价值变动	5,778,460	1,444,615	2,383,948
租赁	453,184	113,296	501,740	125,435
预提费用及其他	5,177,628	1,294,407	1,678,216	419,554
合计	164,423,184	41,105,796	156,925,596	39,231,399

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
	非同一控制企业合并 资产评估增值	37,231,408	9,307,852	42,587,680
土地增值税	10,718,244	2,679,561	10,139,488	2,534,872
公允价值变动	188,116	47,029	1,603,220	400,805
租赁	277,140	69,285	501,740	125,435
其他	4,811,696	1,202,924	6,298,233	1,574,558
合计	53,226,604	13,306,651	61,130,361	15,282,590

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债余 额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债余 额
递延所得税资产	8,373,738	32,732,058	5,971,630	33,259,769
递延所得税负债	8,373,738	4,932,913	5,971,630	9,310,960

4、 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	48,296,146	33,564,561
可抵扣亏损	8,926,842	3,895,204
合计	57,222,988	37,459,765

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额
2023年		573,218
2024年	151,030	166,815
2025年	73,111	87,273
2026年	2,223,871	2,274,880
2027年	663,522	793,018
2028年	5,815,308	
合计	8,926,842	3,895,204

(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末		上年年末	
	账面价值	受限类型	账面价值	受限类型
货币资金	10,767,475	销售监管资金	16,813,330	销售监管资金
货币资金	3,073,364	保交付专项借款 监管资金	4,727,620	保交付专项借款 监管资金
货币资金	1,342,357	司法冻结资金	1,234,061	司法冻结资金
货币资金	1,042,066	贷款保证金	1,489,198	贷款保证金
货币资金	344,096	按揭保证金	313,162	按揭保证金
货币资金		银行承兑汇票保 证金	103,726	银行承兑汇票保 证金
货币资金	851,419	其他受限资金	471,394	其他受限资金
存货	315,782,842	抵押借款	153,894,835	抵押借款
投资性房地产	21,266,461	抵押借款	22,387,226	抵押借款

项目	期末		上年年末	
	账面价值	受限类型	账面价值	受限类型
固定资产	51,440,565	抵押借款	36,201,780	抵押借款
在建工程	2,939,283	抵押借款	1,113,847	抵押借款
无形资产	10,361,235	抵押借款	5,300,981	抵押借款
合计	419,211,163		244,051,160	

说明：于 2023 年 12 月 31 日，本集团存在被查封资产金额明细如下，其中部分资产涉及抵押。

项目	期末账面价值
存货	76,055,731
投资性房地产	4,380,683
固定资产及无形资产	29,415,690
合计	109,852,104

(二十) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款(1)	4,127,012	3,530,979
质押借款(2)	1,252,545	1,713,376
保证借款(3)	615,271	226,066
信用借款	1,411,534	2,388,665
合计	7,406,362	7,859,086

短期借款分类的说明：

(1)于 2023 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构抵押借款 4,127,012 千元(2022 年 12 月 31 日：3,530,979 千元)系由本集团账面价值为 7,583,772 千元(2022 年 12 月 31 日：7,702,313 千元)的存货、投资性房地产以及固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(2)于 2023 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构质押借款 1,252,545 千元(2022 年 12 月 31 日: 1,713,376 千元)系由本集团持有的股权提供质押保证。

(3)于 2023 年 12 月 31 日, 银行保证借款 615,271 千元 (2022 年 12 月 31 日: 226,066 千元) 大部分由本公司提供担保。

于 2023 年 12 月 31 日, 短期借款的年利率区间为 2.80%至 15.00%(2022 年 12 月 31 日: 2.80%至 18.00%)。

2、 已逾期未偿还的短期借款

于 2023 年 12 月 31 日, 合计 7,039,910 千元短期借款已逾期未偿还。

(二十一) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	25,553,433	29,985,008
银行承兑汇票		171,328
合计	25,553,433	30,156,336

于 2023 年 12 月 31 日, 本期末已到期未支付的应付票据总额为 25,553,433 千元。

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	102,144,353	85,718,516
应付土地款	5,908,898	4,393,029
应付材料款等	2,950	3,052
合计	108,056,201	90,114,597

2、 账龄超过一年或逾期的应付账款

于 2023 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 55,180,367 千元(2022 年 12 月 31 日: 30,361,807 千元), 主要为应付工程款。

(二十三) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	191,568,807	316,001,649
预收装修款	373,438	272,530
其他	954,414	1,010,300
合计	192,896,659	317,284,479

2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

包括在 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 128,716,419 千元合同负债(2022 年度: 80,363,927 千元)已于 2023 年度转入营业收入, 包括房地产销售收入 128,180,542 千元 (2022 年度: 78,523,449 千元), 装修及其他收入 535,877 千元(2022 年度: 1,840,478 千元)。

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
应付短期薪酬	924,586	3,962,489	4,160,533	726,542
应付设定提存计划	75,576	401,259	427,677	49,158
合计	1,000,162	4,363,748	4,588,210	775,700

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1)工资、奖金、津贴和补贴	681,613	3,444,874	3,595,851	530,636
(2)职工福利费	20,356	106,140	116,950	9,546
(3)社会保险费	30,255	194,349	202,185	22,419
其中: 医疗保险费	26,151	173,515	181,386	18,280
工伤保险费	1,672	11,341	12,790	223
生育保险费	2,432	9,493	8,009	3,916

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(4)住房公积金	124,335	209,263	240,822	92,776
(5)工会经费和职工教育经费	68,027	7,863	4,725	71,165
合计	924,586	3,962,489	4,160,533	726,542

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	73,402	381,440	406,309	48,533
失业保险费	2,174	19,819	21,368	625
合计	75,576	401,259	427,677	49,158

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
应交土地增值税	35,317,459	29,786,520
应交企业所得税	34,383,729	31,101,070
未交增值税	9,800,890	6,576,905
应交城市维护建设税	385,680	317,445
应交教育费附加	243,690	229,755
应交房产税	140,024	72,150
应交个人所得税	29,373	41,454
其他	504,786	396,968
合计	80,805,631	68,522,267

(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	14,700,000	14,700,000
其他应付款项	221,514,666	198,146,352
合计	236,214,666	212,846,352

其他应付款项

(1)按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付关联方往来款	92,458,369	80,585,156
应付子公司少数股东款项	22,685,951	26,086,591
保证金	21,858,975	24,159,096
应付股权转让款	11,270,663	11,358,930
预收项目合作款	9,359,295	15,577,427
代收款	806,807	1,372,640
非控股股东的认股权产生的应付代价	1,122,501	1,122,501
应付借款及债券利息	22,110,367	8,192,578
应付第三方往来款及其他	39,841,738	29,691,433
合计	221,514,666	198,146,352

于2023年12月31日，按照季度贷款结息周期，本集团已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息约为17,469,769千元。

(2)账龄超过一年的其他应付款项

于2023年12月31日，账龄超过一年的其他应付款主要为应付关联方资金往来款、应付股权转让相关款项、预收项目合作款项、应付利息及其他款项等。

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	167,924,698	169,137,705
一年内到期的应付债券	1,324,098	1,577,864
一年内到期的租赁负债	122,874	106,219
合计	169,371,670	170,821,788

于2023年12月31日，因未能如期偿付借款合计107,067,689千元，导致本集团非

流动借款 32,856,937 千元可能被要求提前还款。出于谨慎性的考虑，公司将该部分长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。此外，也导致本集团于 2023 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债 8,778,728 千元可能被要求提前还款。

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预计负债	3,489,783	1,191,688
合计	3,489,783	1,191,688

预计负债明细：

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
诉讼预计负债	1,082,947	2,314,810		3,397,757
对关联公司借款提供财务担保减值准备	58,415	26,217		84,632
按揭担保减值准备	50,326		42,932	7,394
合计	1,191,688	2,341,027	42,932	3,489,783

包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：于 2023 年 12 月 31 日，本集团为关联方公司的借款提供财务担保的金额为 32,359,721 千元(2022 年 12 月 31 日：33,543,525 千元)，为购房客户提供的按揭担保金额为 79,981,823 千元(2022 年 12 月 31 日：102,094,067 千元)，上述金额代表关联方公司及购房客户违约将给本集团造成的最大损失。本集团预期上述项财务担保合同的信用风险自初始确认后未显著增加，按照未来 12 个月内预期信用损失计量损失准备，相关金额 92,026 千元，为第一阶段的信用减值损失。

(二十九) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款(1)	109,101,618	78,970,534
质押借款(2)	89,102,161	92,846,937
保证借款(3)	16,009,153	15,302,853

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	2,884,350	12,423,800
合计	217,097,282	199,544,124
减：一年内到期的长期借款	167,924,698	169,137,705
合计	49,172,584	30,406,419

长期借款分类的说明：

(1)于 2023 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构抵押借款 109,101,618 千元(2022 年 12 月 31 日：78,970,534 千元)系由本集团账面价值约为 267,154,494 千元(2022 年 12 月 31 日：121,404,349 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(2)于 2023 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 89,102,161 千元(2022 年 12 月 31 日：92,846,937 千元)系由本集团持有的股权提供质押保证，其中 52,189,178 千元的借款同时由本集团账面价值约为 88,855,397 千元的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(3)于 2023 年 12 月 31 日，银行保证借款 16,009,153 千元(2022 年 12 月 31 日：15,302,853 千元)大部分由本公司提供担保。

于 2023 年 12 月 31 日，长期借款的年利率区间为 2.80%至 15.00%(2022 年 12 月 31 日：2.80%至 14.00%)。

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公募债券	9,629,110	10,408,265
私募债券	3,661,200	3,074,136
合计	13,290,310	13,482,401

于 2023 年 12 月 31 日应付债券余额 14,614,408 千元，其中一年内到期的应付债券 1,324,098 千元。

2、 应付债券的增减变动

(1) 公募债券

项目	期初金额	本年新增	未确认融资费用 及发行费用的摊 销	本期偿还及减少	转入一年内到期 的非流动负债	一年内到期的应 付债券转回	期末金额
公募债券	10,408,265		104,378	472,139	899,932	488,538	9,629,110

债券有关信息如下：

债券信息	面值	发行日期	发行金额	票面利率	展期/后存续期	发行费用总额
第一笔	100 元	2016 年 8 月 16 日	2,800,000	6.80%	9.3	8,400
第二笔	100 元	2020 年 4 月 1 日	4,000,000	4.78%	5.7	20,000
第三笔	100 元	2020 年 5 月 27 日	3,300,000	5.60%	6.5	21,020
第四笔	100 元	2021 年 1 月 19 日	1,580,000	6.80%	5.9	7,098
第五笔	100 元	2021 年 4 月 2 日	2,000,000	7.00%	5.7	7,150

(2) 私募债券

项目	期初金额	本年新增	未确认融资费用 及发行费用的摊 销	本期偿还及减少	转入一年内到期 的非流动负债	一年内到期的应 付债券转回	期末金额
私募债券	3,074,136		30,770	108,866	424,166	1,089,326	3,661,200

债券有关信息如下：

债券信息	面值	发行日期	发行金额	票面利率	展期后存续期	发行费用总额
第一笔	100 元	2016 年 1 月 22 日	5,000,000	6.80%	10.9	15,000
第二笔	100 元	2016 年 6 月 13 日	2,300,000	7.00%	9.5	6,900
第三笔	100 元	2020 年 6 月 10 日	1,000,000	6.50%	6.0	12,000
第四笔	100 元	2020 年 9 月 11 日	1,300,000	6.48%	5.3	5,480
第五笔	100 元	2021 年 6 月 29 日	600,000	7.00%	5.5	600

于 2022 年 12 月 30 日，本公司作为发行人于上海证券交易所及深圳证券交易所发行的 5 支公司债券及 4 支非公开发行公司债券本金及利息共计人民币 141.22 亿元的调整本息兑付安排全部获债券持有人会议通过，展期期限 3-4 年。同时，上述公司债券由本集团部分子公司的资产及股权收益权做出抵押或共同抵押。

(三十一) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	453,184	501,740
减:一年内到期的非流动负债	122,874	106,219
合计	330,310	395,521

(三十二) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	55,624	67,950
合计	55,624	67,950

长期应付款按项目披露

项目	期末余额	上年年末余额
租赁保证金	55,624	67,950
合计	55,624	67,950

(三十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
并购股权产生土地评估增值影响的土地增值税	10,185,006	12,362,736
合计	10,185,006	12,362,736

(三十四) 实收资本

项目	上年年末余额	本期变动增(+)/减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
实收资本	15,000,000						15,000,000

(三十五) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
少数股东权益交易	2,109,080		232,355	1,876,725
母公司股份支付计入所有者权益	2,507,420	18,769		2,526,189
合计	4,616,500	18,769	232,355	4,402,914

本期发生若干购买少数股东股权或处置子公司股权给少数股东的事项，交易对价与享有权益比例净资产份额的差异导致资本公积本期减少 232,355 千元。

(三十六) 盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,442,015			1,442,015
合计	1,442,015			1,442,015

盈余公积说明：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2023 年度，本公司为累计亏损，当年未计提法定盈余公积。

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	36,074,554	52,379,786
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	36,074,554	52,379,786
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-35,397,970	-16,305,232
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	676,584	36,074,554

(三十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	147,849,449	139,459,118	89,812,914	78,923,916
其他业务	1,744		59,367	
合计	147,851,193	139,459,118	89,872,281	78,923,916

营业收入明细:

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入		
房地产销售	140,442,840	82,877,237
文旅业务	5,036,894	3,649,736
装修服务及其他	1,493,189	2,229,886
小计	146,972,923	88,756,859
租赁收入	878,270	1,115,422
合计	147,851,193	89,872,281

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期收入分解信息如下:

合同分类	本期金额			
	物业销售	文旅建设及运营	其他所有分部	合计
按商品转让时间分类:				
主营业务收入	140,441,096	5,036,894	1,493,189	146,971,179
其中: 在某一时点确认	133,700,549	2,787,723	344,489	136,832,761
在某一时段内确认	6,740,547	2,249,171	1,148,700	10,138,418
其他业务收入	1,744			1,744
合计	140,442,840	5,036,894	1,493,189	146,972,923

(续)

合同分类	上期金额			
	物业销售	文旅城建设及运营	所有其他分部	合计
按商品转让的时间分类：				
主营业务收入	82,817,870	3,649,736	2,229,886	88,697,492
其中：在某一时点确认	53,433,224	1,868,907	569,705	55,871,836
在某一时段内确认	29,384,646	1,780,829	1,660,181	32,825,656
其他业务收入	59,367			59,367
合计	82,877,237	3,649,736	2,229,886	88,756,859

3、 2023 年租金收入 878,270 千元(2022 年租金收入 1,115,422 千元)。

(三十九) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	4,695,208	2,595,634
城市维护建设税	92,121	275,609
其他	643,059	1,094,308
合计	5,430,388	3,965,551

(四十) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售推广费	3,294,247	3,018,837
工资性支出	1,028,955	1,899,241
办公及其他	437,733	648,026
折旧及摊销	53,903	64,722
中介费用	30,874	66,041
业务招待费	12,104	17,572
合计	4,857,816	5,714,439

(四十一) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资性支出	2,284,772	3,262,650
办公及其他	815,174	927,962
折旧及摊销	536,985	456,289
中介费用	342,913	550,730
业务招待费	148,196	123,311
使用权资产折旧费用	115,980	164,572
母公司股份支付的费用摊销	18,769	133,003
合计	4,262,789	5,618,517

(四十二) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	1,310,965	1,825,187
其中：租赁负债利息费用	44,136	50,910
减：利息收入	171,086	619,390
汇兑损益	-60,595	530,436
合计	1,079,284	1,736,233

(四十三) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
债务重组收益	1,506,573	284,150
政府补助	64,241	379,805
合计	1,570,814	663,955

(四十四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
利息收入	2,648,750	2,635,071
权益法核算的对联营企业股权投资收益	947,333	60,978

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的对合营企业股权投资收益	683,329	2,767,800
处置子公司产生的投资收益	393,740	-3,428,501
处置合营及联营公司产生的投资收益	-1,050,107	-1,759,528
其他	-245,081	13,652
合计	3,377,964	289,472

(四十五) 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	上期金额
投资性房地产公允价值变动损失	-3,906,024	-584,226
合计	-3,906,024	-584,226

(四十六) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	2,240,905	2,118,401
应收账款坏账损失	19,945	195,517
长期应收款坏账损失		-2,973
财务担保减值损失	-16,715	42,577
合计	2,244,135	2,353,522

(四十七) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	11,896,849	11,859,699
固定资产减值损失	10,258,799	
在建工程减值损失	1,343,818	
商誉减值损失	299,709	472,167
长期股权投资减值损失		322,340
合计	23,799,175	12,654,206

(四十八) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
固定资产、在建工程、投资性房地产及无形资产处置损失	-923,440	-865,323
合计	-923,440	-865,323

(四十九) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
其他	239,779	401,039
合计	239,779	401,039

(五十) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
诉讼损失	2,314,810	913,730
捐赠支出	23,510	16,546
退地损失		126,261
其他	709,803	255,218
合计	3,048,123	1,311,755

(五十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	5,475,381	4,347,132
递延所得税费用	-3,963,445	-8,274,404
合计	1,511,936	-3,927,272

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-35,970,542
按适用税率计算的所得税费用	-8,992,635
子公司适用不同税率的影响	-5,328
非应纳税收入	-407,666
不得扣除的成本、费用和损失	1,636,351
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-84,972
使用前期未确认递延所得税资产及负债的可抵扣暂时性差异	
当期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	3,598,639
当期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损	1,453,827
核销以前年度确认递延所得税资产税亏	4,313,720
所得税费用	1,511,936

(五十二) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期金额	上期金额
土地成本	62,626,489	32,341,072
建筑及安装成本	59,536,161	37,515,108
资本化融资成本	14,020,526	7,287,475
本年转销的减值	-4,004,034	-5,122,844
文旅及其他成本支出	4,576,296	4,594,015
职工薪酬及福利	3,313,727	5,161,891
折旧及摊销	3,294,568	2,830,101
销售推广费	3,294,247	3,018,837
办公及其他	1,252,907	1,575,988
专业服务费用	373,787	616,771
业务招待费	160,300	140,883

项目	本期金额	上期金额
使用权资产折旧费用	115,980	164,572
母公司股份支付的费用摊销	18,769	133,003
合计	148,579,723	90,256,872

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2023 年度金额为 53,238 千元。

(五十三) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1)收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
保证金及监管资金流入	18,841,312	36,361,046
收到关联方往来款项	6,804,912	60,088,043
存款利息收入	171,086	624,668
收到政府补助	64,241	571,556
其他	804,561	1,313,117
合计	26,686,112	98,958,430

(2)支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
售房预售监管资金流出	10,349,278	16,800,973
支付关联方公司往来款项	6,239,516	50,852,792
其他受限资金流出	2,482,085	1,878,926
广告宣传费	1,160,739	1,097,567
办公及差旅费	572,737	801,307
业务招待费	160,300	140,883
捐赠支出	23,510	16,546
其他	1,789,762	664,696
合计	22,777,927	72,253,690

2、 与投资活动有关的现金

(1)收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到关联公司归还的贷款	1,308,222	8,609,799
收到退回股权交易垫付款项	453,425	
以企业合并以外方式取得子公司现金影响	55,828	
收到退回的预付股权款项		592,701
合作方垫付资金流入		1,062,135
收到股权交易款		171,030
合计	1,817,475	10,435,665

(2)支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
向关联公司提供借款	237,774	2,381,989
潜在股权投资项目垫付款项		629,835
预付股权款项		80,487
合计	237,774	3,092,311

3、 与筹资活动有关的现金

(1)收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
贷款保证金流入	6,311,179	11,043,776
与少数股东往来现金流入	741,171	1,649,991
与合作方往来现金流入		1,163,472
合计	7,052,350	13,857,239

(2)支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
贷款保证金流出	4,279,176	5,475,773
与少数股东往来现金流出	1,317,381	3,420,446
与合作方往来现金流出	264,132	1,191,188
子公司减资	150,000	
偿还租赁负债支付的金额	80,163	119,730
合计	6,090,852	10,207,137

(五十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-37,482,478	-18,573,669
加：资产减值损失	23,799,175	12,654,206
信用减值准备	2,244,135	2,353,522
使用权资产折旧	115,980	164,572
固定资产折旧	2,791,563	2,137,921
无形资产摊销	428,828	547,066
长期待摊费用摊销	74,177	145,114
处置固定资产的损失	923,440	865,323
母公司股份支付及股份激励摊销	18,769	133,003
公允价值变动损失	3,906,024	584,226
财务费用	20,006,241	18,716,687
投资收益	-3,377,964	-289,472
营业外支出	2,728,362	
递延所得税资产增加	433,019	-7,976,479
递延所得税负债减少	-4,396,464	-297,925
存货的减少/(增加)	59,095,558	9,551,197

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	5,465,424	11,778,434
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-101,555,543	-20,810,899
受限资金的减少	6,009,949	17,635,744
经营活动产生的现金流量净额	-18,771,805	29,318,571
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
以汇票支付的工程款		30,156,336
当期新增的使用权资产	63,548	24,047
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,975,995	7,388,106
减：现金的期初余额	7,388,106	8,800,047
现金及现金等价物净增加额	-4,412,111	-1,411,941

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,975,995	7,388,106
其中：库存现金	3,480	3,979
可随时用于支付的银行存款	2,972,515	7,384,127
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,975,995	7,388,106
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

3、 取得或处置子公司

(1)取得子公司

项目	期末余额
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	

项目	期末余额
小计	
本年以企业合并以外方式取得的子公司于本年支付的现金和现金等价物	28,925
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	94,068
小计	-65,143
取得子公司支付的现金净额合计	-65,143

(续)

项目	期末余额
以企业合并方式取得的子公司：	
以企业合并以外方式取得的子公司：	
取得子公司的价格	3,804,606
货币资金	1,025,747
存货	19,776,451
其他流动资产	15,081,061
非流动资产	1,285,442
流动负债	29,653,170
非流动负债	2,001,957
取得子公司于购买日的净资产	5,513,574

(2)处置子公司

项目	期末余额
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	348,173
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	115,849
处置子公司流出的现金净额	232,324

(续)

项目	期末余额
2023 年度处置子公司的价格	1,078,074
流动资产	21,225,493
非流动资产	5,219,890
流动负债	20,661,927
非流动负债	1,081,118
少数股东权益	2,058,969

处置子公司于处置日的净资产	2,643,369
---------------	-----------

(五十五) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	379	7.0827	2,685
港币	2,716	0.9062	2,461
短期借款			
其中：美元	71,002	7.0827	502,883
其他应付款			
其中：美元	301,991	7.0827	2,138,912
港币	2,670,764	0.9062	2,420,246

六、 合并范围的变更

- (一) 本期未发生非同一控制下企业合并
- (二) 本期未发生同一控制下企业合并
- (三) 本期未发生反向购买

(四) 处置子公司

本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值与账面价值的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
杭州融鑫翰置业有限公司	200,000	100.00	出售	2023-7-20	控制权发生转移	-12,096						
南通融扬建设发展有限公司	180,000	100.00	出售	2023-5-18	控制权发生转移	-236,740						
环球中军文化旅游开发有限公司	153,000	35.70	出售	2023-3-13	控制权发生转移	56,747						
北京寒木春华动画技术有限公司	137,812	43.00	出售	2023-8-15	控制权发生转移	87,749						

融创房地产集团有限公司
二〇二三年度
财务报表附注

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面的剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面的剩余股权公允价值及主要假设	与子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益/留存收益的金额
公司												
浙江融创兴元建设管理有限公司	120,000	100.00	出售	2023-4-12	控制权发生转移	163,464						
东莞祥晟源房地产开发有限公司	105,000	35.00	出售	2023-4-11	控制权发生转移	2,647						

除上述处置子公司外，2023年度无其他重大处置子公司的情况。

(五) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2023 年度未出资成立重要子公司。

本集团于截至 2023 年 12 月 31 日止年度向第三方收购多家联合营公司的股权，总对价为 38.05 亿元，基本上所有对价通过抵消相关与交易对手方的往来金额结算。上述交易完成后，这些房地产开发公司成为本集团子公司。本集团选择采用集中度测试以单独评估上述收购交易。由于所收购总资产的公允价值几乎均集中在存货，因此符合集中度测试的要求，上述交易作为资产收购确认。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

重要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海融创房地产开发集团有限公司	上海	上海	投资控股	100		设立
融创西南房地产开发(集团)有限公司	重庆	重庆	投资控股	100		设立
融创华北发展集团有限公司	天津	天津	房地产开发	100		设立
融创鑫恒投资集团有限公司	杭州	杭州	投资控股	100		设立
北京融创建投房地产集团有限公司	北京	北京	投资控股	100		设立
泛海建设控股有限公司	上海	上海	房地产开发		100	收购
天津融创文旅地产有限公司	天津	天津	房地产开发		100	设立
融创(青岛)置地有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	设立
武汉融创基业控股集团有限公司	武汉	武汉	投资控股		100	设立
济南万达城建设有限公司	济南	济南	房地产开发		100	收购
重庆万达城投资有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	收购
深圳融创房地产集团有限公司	深圳	深圳	投资控股	100		设立
广州万达文化旅游城投资有限公司	广州	广州	房地产开发	51	49	收购
上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	收购
东方影都融创投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
环球融创会展文旅集团有限公司	成都	成都	房地产开发		70	收购
成都融创文旅城投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购

重要子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得 方式
				直接	间接	
天津星耀投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100	收购
海南融创基业房地产有限公司	海口	海口	房地产开发	100		设立
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		100	收购
昆明融创城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	收购
北京融创恒基地产有限公司	北京	北京	房地产开发		100	设立
陕西融创玺旭置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	设立
青岛融创游艇产业投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
四川省环融中军文化旅游开发有限 公司	眉山	眉山	房地产开发		69	设立
四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心 有限公司	眉山	眉山	房地产开发		70	收购
广西彰泰融创投资集团有限公司	桂林	桂林	投资控股		24	设立
武汉融景臻远房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	收购
南昌万达城投资有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100	收购
北京融创融科地产有限公司	北京	北京	投资控股	100		设立
河南融创奥城置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	设立
合肥万达城投资有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	收购
云南融创房地产开发有限公司	昆明	昆明	投资控股		199	设立
大连融创颐腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100	收购
长沙环球世纪发展有限公司	长沙	长沙	房地产开发		70	收购
融创(深圳)文化旅游运营管理有限公 司	深圳	深圳	文旅服务	100		设立
无锡融创城投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	收购
重庆阳光壹佰房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		70	收购
青岛融创建晟投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
山西融创基业房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		70	收购
桂林融创城投资有限公司	桂林	桂林	房地产开发		100	收购
上海骧远投资控股有限公司	上海	上海	投资控股	50	50	收购
贵阳观山湖大数据科技产业园建设 有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		51	收购
浙江融创产城集团有限公司	杭州	杭州	投资控股		100	设立

重要子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得 方式
				直接	间接	
青岛隆岳置业有限公司	青岛	青岛	投资控股		70	收购
武汉塔子湖置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		51	收购

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 主要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业 名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
杭州信达奥体置业有限公司(以下称“杭州奥体”)	杭州	杭州	房地产开发		40	权益法
云南实力融创文化旅游开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发		60	权益法
山西通建融创房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		49	权益法
成都地润置业发展有限公司	成都	成都	房地产开发		51	权益法
贵州宏德置业有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		55	权益法
联营企业						
武汉融城开创投资发展有限公司(以下称“武汉融城”)	武汉	武汉	房地产开发		50	权益法
青岛东方影都产业控股集团有限公司	青岛	青岛	影视制作经营		49	权益法
武汉新城国际博览中心有限公司	武汉	武汉	房地产开发		30	权益法
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发	49		权益法
北京创贸恒盈企业管理咨询有限公司	北京	北京	房地产开发		49	权益法

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

被投资单位持股比例系本集团直接或间接持有被投资单位股权的比例。上述本集团持股比例超过 50%的有限公司的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资各方一致同意后方可获批，因此，本集团将其作为合营企业。

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业对集团活动不具有战略性。

2、重要合营企业的主要财务信息

科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	杭州奥体	杭州奥体
流动资产	4,969,999	8,406,943
其中：现金和现金等价物	1,147,671	774,491
非流动资产	156,557	11,955
资产合计	5,126,556	8,418,898
流动负债	3,606,299	5,893,467
非流动负债		
负债合计	3,606,299	5,893,467
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	1,520,257	2,525,431
按持股比例计算的净资产 份额	608,103	1,262,716
调整事项		
对合营企业权益投资的账 面价值	608,103	1,262,716
存在公开报价的合营企业 权益投资的公允价值		
营业收入	3,623,139	11,268,404
财务费用		
所得税费用	125,883	1,037,242
净利润	-285,174	1,469,891
终止经营的净利润		
其他综合收益		

科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	杭州奥体	杭州奥体
综合收益总额	-285,174	1,469,891
本期收到的来自合营企业的股利	288,000	525,000

其他说明：本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。于2023年12月31日，根据该合营企业公司章程，本集团享有该公司40%的股权收益。

3、重要联营企业的主要财务信息

科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	武汉融城	武汉融城
流动资产	13,133,290	10,191,154
非流动资产	78,398	70,510
资产合计	13,211,688	10,261,664
流动负债	8,125,899	5,445,081
非流动负债	760,422	467,500
负债合计	8,886,321	5,912,581
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	4,325,367	4,349,083
按持股比例计算的净资产份额	2,162,684	2,174,542
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	2,162,684	2,174,542
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		5,046
净亏损	-23,717	-97,719
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-23,717	-97,719
本期收到的来自联营企业的股利		

其他说明：本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	52,288,703	56,280,983
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	825,916	2,032,854
—其他综合收益		
—综合收益总额	825,916	2,032,854
联营企业：		
投资账面价值合计	13,547,798	15,081,307
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	959,192	109,838
—其他综合收益		
—综合收益总额	959,192	109,838

其他说明：净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	因不再构成本集团合营及联营公司而减少	本期末累积未确认的损失
北京远创置业有限公司	234,201	143,323		377,524
河北融创润江房地产开发有限公司	148,708	202,342		351,050
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限公司	223,046	-2,456		220,590

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期末确认的损失(或本期分享的净利润)	因不再构成本集团合营及联营公司而减少	本期末累积未确认的损失
杭州百臻企业管理有限公司		181,318		181,318
重庆东博智合房地产开发有限公司	126,782	37,529		164,311
天津市星安协通商贸有限公司	183,420	-20,235		163,185
西安融创正恒置业有限公司	103,688	53,150		156,838
西安曲江玖誉置业有限公司	102,645	36,419		139,064
重庆凯双房地产开发有限公司	70,746	59,572		130,318
海南融创昌晟置业有限公司	124,924	74		124,998
肇庆市兴融房地产开发有限公司	128,695	-4,420		124,275
北京景晟乾通置业有限公司	80,907	34,045		114,952
南京颐润房地产置业有限公司	132,203	-27,791		104,412
其他	2,586,206	290,271	370,249	2,506,228

6、与合营企业投资相关的未确认承诺

详见附注十一(一)2。

八、与金融工具相关的风险

本集团在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险(包括汇率风险、利率风险和其他价格风险)。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团发生财务损失的风险。

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额113,238,569千元。

本集团货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款和其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 流动性风险

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

本集团的政策是确保拥有充足的现金及现金等价物，包括预售物业所得款项、短期及长期借款及其他措施，以满足建设、投资及其他承诺。倘若经济环境出现重大不利变动，本集团有多项替代计划以减低对预期现金流量的潜在影响，详见附注(二)2。

本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日及本集团可能须支付的最早日期列示如下：

项目	期末余额				
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	合计
短期借款及利息	7,510,432				7,510,432
应付票据	25,553,433				25,553,433
应付账款	108,056,201				108,056,201
其他应付款	236,214,666				236,214,666
长期应付款		42,297	13,327		55,624
长期借款及利息	179,306,048	32,646,696	16,393,368	6,170,639	234,516,751
应付债券	2,413,309	7,568,950	7,714,516		17,696,775
租赁负债	134,225	82,883	197,021	194,966	609,095
合计	559,188,314	40,340,826	24,318,232	6,365,605	630,212,977

(续)

项目	期初余额				
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	合计
短期借款及利息	8,441,520				8,441,520
应付票据	30,156,336				30,156,336
应付账款	90,114,597				90,114,597
其他应付款	212,846,352				212,846,352

项目	期初余额				
	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	合计
长期应付款		39,542	25,046	3,362	67,950
长期借款及利息	181,109,913	21,106,227	14,436,205	6,944,774	223,597,119
应付债券	2,468,997	2,133,485	13,350,285		17,952,767
租赁负债	119,802	124,532	235,355	252,364	732,053
合计	525,257,517	23,403,786	28,046,891	7,200,500	583,908,694

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

担保	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	合计
2023年	97,474,768	9,209,930	6,353,261	200,610	113,238,569
2022年	120,725,374	12,811,268	2,065,863	35,087	135,637,592

(三) 市场风险

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

1、利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本集团会采用利率互换工具来对冲利率风险。

本集团的利率风险主要产生于人民币计价的长期借款、应付债券及带息应收关联方往来款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的长期借款，应付债券及带息应收关联方往来款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根

据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款金额为 59,065,048 千元(2022 年 12 月 31 日：55,696,343 千元)，固定利率长期借款金额 158,032,234 千元(2022 年 12 月 31 日：143,847,781 千元)，应付债券金额余额为 14,614,408 千元(2022 年 12 月 31 日：15,060,265 千元)，带息应收关联方往来款余额为 11,843,048 千元 (2022 年 12 月 31 日：17,744,920 千元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2023 年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。

2、汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。此外，本集团还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本集团面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			上年年末余额		
	货币资金	短期借款	应付款项	货币资金	短期借款	应付款项
美元项目	2,685	502,883	2,138,912	2,413	473,592	5,770,932
港币项目	2,461		2,420,246	123		307,922
合计	5,146	502,883	4,559,158	2,536	473,592	6,078,854

于 2023 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值

或贬值 5%，则本集团净亏损将减少或增加 94,254 千元(2022 年 12 月 31 日：222,933 千元)。

于 2023 年 12 月 31 日，如果人民币对港元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团净亏损将减少或增加净利润约 86,350 千元(2022 年 12 月 31 日：约 10,933 千元)。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			1,223,052	1,223,052
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,223,052	1,223,052
交易性债券投资			339,395	339,395
信托产品			836,109	836,109
交易性权益工具投资			36,110	36,110

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
理财产品			11,438	11,438
◆非金融资产			21,621,436	21,621,436
投资性房地产			21,621,436	21,621,436
持续以公允价值计量的资产总额			22,844,488	22,844,488
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1)发行的交易性债券				
(2)衍生金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(续)

项目	期初公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			1,254,352	1,254,352
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,254,352	1,254,352
交易性债券投资			339,395	339,395
信托产品			836,109	836,109
交易性权益工具投资			67,410	67,410

项目	期初公允价值			
	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	合计
理财产品			11,438	11,438
◆非金融资产			26,530,460	26,530,460
投资性房地产			26,530,460	26,530,460
持续以公允价值计量的资产总额			27,784,812	27,784,812
◆交易性金融负债				
1.交易性金融负债				
(1)发行的交易性债券				
(2)衍生金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总额				

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型等。估值技术的输入值主要包括预期未来现金流及折现率等。

对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要包括现金流折现法、租金收益法和结合租金收益法的假设开发法等。所使用的输入值主要包括市场租金、租金增长率、利润率、资本化率和折现率等。

本集团由财务部门负责金融资产及金融负债的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团金融资产、金融负债及投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确定依据

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
信托产品	836,109	现金流折现法	折现率	3.45%-4.20%
交易性债券投资	339,395	现金流折现法	折现率	3.45%
交易性权益工具投资	36,110	现金流折现法	折现率	3.45%
理财产品	11,438	现金流折现法	折现率	3.45%
房屋建筑物及相关土地使用权	21,113,436	收益法	市场租金；资本化率	每平米每月人民币16-285元；折现率：4%-7%
在建投资性房地产	508,000	假设开发法及收益法	市场租金；资本化率；开发利润	每平米每月人民币95元；折现率：4.5%-6% 开发利润：10%

(续)

项目	期初公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
信托产品	836,109	现金流折现法	折现率	3.65%-4.30%
交易性债券投资	339,395	现金流折现法	折现率	3.65%-4.30%
交易性权益工具投资	67,410	现金流折现法	折现率	3.65%-4.30%
理财产品	11,438	现金流折现法	折现率	3.65%
房屋建筑物及相关土地使用权	25,962,981	收益法	市场租金；资本化率	每平米每月人民币52-245元；折现率：4%-7%
在建投资性房地产	567,479	假设开发法及收益法	市场租金；资本化率；开发利润	每平米每月人民币95元；折现率：4.5%-6% 开发利润：10%

(三) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付款项、长期借款和应付债券等。

除下述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

项目	期末		上年年末	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
应付债券	14,614,408	3,762,337	15,060,265	5,925,779

应付公募债券及私募债券以资产负债表日债券市场交易价格确定其公允价值，属于第二层次。

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京融创控股集团有限公司	中国	房地产开发及销售	15,000,000.00	100	100

本公司最终控制方是：本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

其他说明：2023 年度及 2022 年度，本公司股东的表决权比例与持股比例一致。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
融创不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
启威不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
盈资不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
聚金不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越不动产投资控股有限公司	受同一控制人控制
聚金资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
鼎晟资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
卓越资产投资控股有限公司	受同一控制人控制
易胜控股有限公司	受同一控制人控制
天津融创不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津启威不动产投资管理有限公司	受同一控制人控制
天津盈资汇金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津聚金物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津鼎晟聚贤物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津卓越物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润泽物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津润鼎物业管理有限公司	受同一控制人控制
Shining View Investments Limited	受同一控制人控制
Shining Wish Investment Limited	受同一控制人控制
Shining Zone Investments Limited	受同一控制人控制
Shining Delight Investment Limited	受同一控制人控制
天津卓嘉物业管理有限公司	受同一控制人控制
Sunac Healthcare Investment Limited	受同一控制人控制
Lead Perfect (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Sunac Capital Management Limited	受同一控制人控制
Shining Future Investment Limited	受同一控制人控制
逸舜投资有限公司	受同一控制人控制
Lead Delight Holdings Limited	受同一控制人控制
Shining Future Investment II Limited	受同一控制人控制

其他关联方名称	与本公司关系
Shining Future Investment III Limited	受同一控制人控制
Shining Delight Investment II Limited	受同一控制人控制
Ease Ascent (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Aim (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Grand (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Sunac Real Estate (BVI) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Grand (BVI) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Cosmos (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
逸优(香港)投资有限公司	受同一控制人控制
Ease Glory (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Creation Vast (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Source (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
上海新富港房地产发展有限公司	受同一控制人控制
丰盛地产发展(上海)有限公司	受同一控制人控制
上海鼎晟物业管理有限公司	受同一控制人控制
苏州绿城御园房地产开发有限公司	受同一控制人控制
上海御江物业管理有限公司	受同一控制人控制
Lead Sunny Investments Limited	受同一控制人控制
聚智集团(香港)有限公司	受同一控制人控制
天津融政置业有限公司	受同一控制人控制
天津融创鼎晟置地有限公司	受同一控制人控制
天津融创汇杰置地有限公司	受同一控制人控制
Sunac Cultural And Tourism Group Limited	受同一控制人控制
Ease Major (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
融创服务控股有限公司	受同一控制人控制
Ease Clear (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Innovation (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Lucky (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Lead Creation Holdings Limited	受同一控制人控制

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	本期金额	上期金额
同一控制下关联方		
接受物业服务	405,899	841,290

出售商品/提供劳务情况表

关联方	本期金额	上期金额
合营企业		
利息收入	2,126,154	2,192,347
联营企业		
利息收入	451,948	433,884

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：上述关联方交易基于与第三方的合同价格作为定价基础，通过双方协商定价。

2、 关联担保情况

本集团作为担保方：

被担保方	担保金额
合营公司	29,782,735
联营公司	2,576,986
合计	32,359,721

关联担保情况说明：于 2023 年 12 月 31 日，本集团作为担保方为关联方提供的担保余额为 32,359,721 千元(2022 年 12 月 31 日：33,543,525 千元)。

3、 关联方资金拆借

关联方	本期金额	上期金额
收到偿还的资金		

关联方	本期金额	上期金额
合营公司	1,020,456	5,730,640
联营公司	287,766	2,879,159
合计	1,308,222	8,609,799
借出资金		
合营公司	234,420	2,199,181
联营公司	3,354	182,808
合计	237,774	2,381,989

4、 经营性代垫情况

关联方	本期金额	上期金额
流入		
合营公司	6,416,171	43,382,668
联营公司	384,678	6,921,431
同一控制下关联方	4,063	897,577
控股股东		8,886,367
合计	6,804,912	60,088,043
流出		
合营公司	5,175,443	43,350,407
联营公司	398,086	5,776,411
同一控制下关联方	34,734	1,725,974
控股股东	631,253	
合计	6,239,516	50,852,792

5、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
母公司股份激励计划支付	6,657	51,501
关键管理人员薪酬	13,517	15,328
合计	20,174	66,829

于 2023 年度本公司的关键管理人员为 12 人(2022 年度：13 人)。

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收关联方款项					
	合营公司	67,750,233	5,550,657	56,406,050	4,000,704
	联营公司	7,549,997	536,544	4,693,439	332,891
	合计	75,300,230	6,087,201	61,099,489	4,333,595

上述金额中，其他应收款科目应收关联方账面余额为 73,140,724 千元。

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付股利			
	控股股东	14,700,000	14,700,000
应付关联方款项			
	合营公司	38,932,657	26,783,330
	联营公司	7,217,525	6,331,716
	同一控制下关联方	24,478,008	24,758,324
	控股股东及关键管理人员	21,830,179	22,711,786
	合计	92,458,369	80,585,156

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资本性支出承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

项目	本期金额	上期金额
已签约未付款	157,329,474	184,698,826
合计	157,329,474	184,698,826

2、对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

项目	本期金额	上期金额
已承诺未出资额	5,600,285	10,754,440
已签约未付股权款	164,766	257,273
合计	5,765,051	11,011,713

(二) 或有事项

1、 财务担保

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的或有事项主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。

本集团的部分客户采取银行按揭贷款方式购买本集团开发的商品房时，本集团为商品房购买人提供按揭贷款担保，根据担保条款，在购房人拖欠银行按揭还款时，本集团须向银行偿还购买人拖欠的按揭本金、应计利息及罚金，而本集团有权接受相关商品房的法定所有权。

本集团就物业的购房客户的按揭贷款向银行提供担保，以确保购房客户履行按揭贷款的责任，于 2023 年 12 月 31 日，该等担保金额为人民币 79,981,823 千元(2022 年 12 月 31 日：人民币 102,094,067 千元)。该等担保按下列较早者终止：(1)不动产权证已交至买家，此证一般在物业交付日期后平均六个月内已交；或(2)物业买家结清按揭贷款时。本集团的担保期自授出按揭日期起计。本集团认为购房客户拖欠付款的可能性极小。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团为合营公司及联营公司提供的担保余额为 32,359,721 千元，详见附注十(五)2。于 2023 年 12 月 31 日，本集团无与合作方按照投资比例共同承担联营公司的或有负债。此外，于 2023 年 12 月 31 日，本集团为第三方公司

提供尚未履行完毕的担保余额约为 8.97 亿元。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

2、 诉讼

截至本财务报表批准报出日期，若干交易方已对本集团提起诉讼，以解决未偿还借贷、未付工程款及日常运营应付款项以及项目延期交付等事项。其中，单笔诉讼标的额超过 5,000 万元的诉讼约 350 余宗，合计约 1,300 余亿元，主要为未偿还借贷及未付工程款等。董事已评估诉讼事项对截至 2023 年 12 月 31 日止年度的合并财务报表的影响并已确认诉讼相关预计负债。本集团亦积极与相关债权人协商及寻求解决该等诉讼的各种措施。

十二、资产负债表日后事项

(一) 目标公司重组合作事项

2024 年 2 月 8 日，根据本公司、环球融创会展文旅集团有限公司、成都铭麓企业管理咨询有限公司(统称“融创方”)与国投中电(咸阳)科技园有限公司(“国投中电”)及相关方签订的协议，国投中电同意通过重组合作事项受让四川三岔湖长岛国际旅游度假区中心有限公司(“目标公司”)的 70% 股权及债权，总对价约为 39.74 亿元。上述交易完成后，目标公司将不再作为本公司的子公司，其财务信息不再纳入本集团的合并范围。

(二) 石家庄中央商务区项目出售事项

2024 年 3 月 18 日，根据石家庄和雅房地产开发有限公司(“石家庄和雅”，本集团全资子公司)、石家庄正太建设发展有限公司(“合作方”)及石家庄市中央商务区开发有限公司(“中央商务区”，本集团的合营公司)签订的协议，合作方同意受让中央商务区的 80% 股权，总对价约为 8.14 亿元。上述交易后，中央商务区将不再为本集团的合营公司。

(三) 重庆大学城项目出售事项

2024年4月7日，本集团与重庆象屿置业有限公司(“合作方”)及其关联方、中航信托股份有限公司签订协议，合作方及其关联方同意通过协议安排受让象融合(重庆)置业有限公司(“重庆大学城项目”，本集团的合营公司)51%的权益，总对价约为5.40亿元。上述交易完成后，重庆大学城项目不再为本集团的合营公司。

十三、 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、增加注册资本或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于2023年12月31日及2022年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

项目	期末余额	上年年末余额
资产负债率	95.99%	92.41%

十四、 其他重要事项

(一) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

本集团的报告分部是提供不同产品或服务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有三个报告分部，分别为：

- (1) 物业开发与投资分部，负责物业开发与销售；
- (2) 文旅城建设及运营分部，负责文旅城的商场、主题公园及酒店建设及运营业务；
- (3) 其他所有分部，包括装修服务、电影及文化投资及其他服务等。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。本集团管理层使用息税折旧及摊销前利润评价报告分部的经营成果，即将未计折旧及摊销、利息和所得税费用用的利润披露为分部利润。

2022 年度及 2023 年度，本集团所有收入均来源于中国境内，本集团超过 90% 的长期资产亦位于中国境内。

本集团存在大量的第三方客户，2022 年度及 2023 年度，不存在单独占本集团营业收入 10% 或以上的客户。

2、 报告分部的确定依据与会计政策

2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	物业开发与投资	文旅城建设与运营	其他	分部间抵销	合计
对外交易收入	140,442,840	5,915,164	1,493,189		147,851,193
分部间交易收入			1,832,041	-1,832,041	
主营业务成本	132,063,163	2,761,949	3,411,724	-1,481,398	136,755,438
利息收入	171,086				171,086
对联营和合营企业的投资收益	1,692,550	-1,915	-59,973		1,630,662
信用减值损失	2,303,458		-59,323		2,244,135
资产减值损失	12,250,211	11,249,255	299,709		23,799,175
分部利润	-15,347,397	-14,753,345	-1,148,287		-31,249,029
资产总额	770,810,296	93,350,588	42,123,308		906,284,192

项目	物业开发与 投资	文旅城建设 与运营	其他	分部间抵销	合计
负债总额	818,841,838	23,866,852	20,511,520		863,220,210
对联营和合营企业的长期股权投资	65,695,944	1,315,616	1,595,728		68,607,288
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	884,139	3,521,583	22,157		4,427,879

说明：非流动资产主要包括固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产及投资性房地产。

2022 年度及 2022 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	物业开发与 投资	文旅城建设 与运营	其他	分部间 抵销	合计
对外交易收入	82,877,237	4,765,158	2,229,886		89,872,281
分部间交易收入			2,602,033	-2,602,033	
主营业务成本	71,060,630	3,162,988	4,683,767	-2,292,559	76,614,826
利息收入	619,390				619,390
对联营和合营企业的投资收益	2,807,124	-2,135	23,789		2,828,778
信用减值损失	2,227,989		125,533		2,353,522
资产减值损失	12,182,039		472,167		12,654,206
分部利润	-14,726,841	-1,399,764	-1,554,476		-17,681,081
资产总额	860,594,758	107,922,725	42,068,738		1,010,586,221
负债总额	879,679,555	25,352,677	20,378,480		925,410,712
对联营和合营企业的长期股权投资	74,117,711	22,000	659,837		74,799,548
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	393,805	1,689,220	94,587		2,177,612

说明：非流动资产主要包括固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产及投资性房地产。

3、分部利润总额与净利润调节如下：

项目	本期金额	上期金额
分部利润总额	-31,249,029	-17,681,081
利息费用	1,310,965	1,825,187
折旧费和摊销费	3,294,568	2,830,101
使用权资产折旧费	115,980	164,572
公允价值变动损失		
所得税费用	1,511,936	-3,927,272
净利润	-37,482,478	-18,573,669

4、分部资产及负债与资产及负债调节如下：

(1)分部资产

资产项目	本期金额	上期金额
分部资产总额	906,284,192	1,010,586,221
交易性金融资产	350,833	380,116
其他非流动金融资产	872,219	874,236
递延所得税资产	32,732,058	33,259,769
资产总额	940,239,302	1,045,100,342

(2)分部负债

负债项目	本期金额	上期金额
分部负债总额	863,220,210	925,410,712
应交企业所得税	34,383,729	31,101,070
递延所得税负债	4,932,913	9,310,960
负债总额	902,536,852	965,822,742

(二) 债务重组

报告期内，本集团已完成与若干债权人的解决方案。其中，以存货清偿债务方式进行清偿的债务 113.07 亿元，所清偿债务账面价值与存货账面价值之间的差额 15.07 亿元记入当期损益。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	98,354,673	92,105,388
合计	98,354,673	92,105,388

其他应收款项

(1)按性质披露

项目	期末余额	上年年末余额
应收关联方往来款组合	98,674,191	92,382,064
应收第三方往来款组合	22,812,666	22,874,043
小计	121,486,857	115,256,107
减：坏账准备	23,132,184	23,150,719
合计	98,354,673	92,105,388

(2)按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	59,633,073	15,829,729
1 至 2 年	3,734,489	76,638,337
2 至 3 年	35,381,964	

账龄	期末余额	上年年末余额
3年以上	22,737,331	22,788,041
小计	121,486,857	115,256,107
减：坏账准备	23,132,184	23,150,719
合计	98,354,673	92,105,388

(3)本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	23,150,719		18,535		23,132,184
合计	23,150,719		18,535		23,132,184

(4)本期无实际核销的其他应收款项情况。

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)
天津融创文旅地产有限公司	内部往来	38,724,327	1年以内	31.88
北京融创恒基地产有限公司	内部往来	4,600,419	2到3年	3.79
融创(青岛)置地有限公司	内部往来	4,307,802	2到3年	3.55
天津融创不动产投资管理有限公司	关联往来	4,043,116	1年以内	3.33
北京融创控股集团有限公司	关联往来	3,745,168	1年以内	3.08
合计		55,420,832		45.63

(6)截止2023年12月31日，本公司无涉及政府补助的其他应收款项。

(7)截止2023年12月31日，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(二) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	42,408,129		42,408,129	42,408,129		42,408,129
对联营、合营企业投资	3,078,329		3,078,329	3,043,825		3,043,825
合计	45,486,458		45,486,458	45,451,954		45,451,954

(三) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,132	43,745		
其他业务	23,014		6,398	
合计	75,146	43,745	6,398	

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	10,750	15,787
权益法核算的长期股权投资收益	106,967	485,270
处置长期股权投资产生的投资收益		-766
利息收入	833,506	730,411
合计	951,223	1,230,702

(本页无正文)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202401150067

扫描市场主体身份码了解更多登记、监管信息, 体验更多应用服务。



名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、法律、法规规定的其他业务。
【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】

出资额 人民币15450.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



登记机关

2024年01月15日

仅供出具报告使用, 其他无效



证书序号:0001247

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》。

会计师事务所

执业证书



名称:立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:朱建弟

主任会计师:

经营场所:上海市黄浦区南京东路61号四楼

仅供出具报告使用,其他无效

组织形式:特殊普通合伙企业

执业证书编号:310000006

批准执业文号:沪财会〔2000〕26号(转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期:2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

姓名: 张辉黄
证件号码: 310000060309



2012 2013 2014 2015 2016 2017

2012年2月14日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意声明
I agree to hold the certificate in

张辉黄
CPA

立信会计师事务所
Shanghai立信会计师事务所
Shanghai CPA

2016年8月7日

2013 2014 2015

张辉黄
张辉黄
张辉黄
张辉黄



张辉黄
Full name: 张辉黄
Sex: 男
出生日期: 1980-09-12
Date of birth: 1980-09-12
工作单位: 立信会计师事务所有限公司
Working unit: 立信会计师事务所有限公司
身份证号码: 510214198009125519
Identity card No: 510214198009125519

NOTES

1. When practicing, the CPA shall also show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall remain the certificate as the competent Institute of CPAs, when the CPA engages in conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss in the newspaper.

张辉黄
张辉黄
张辉黄
张辉黄

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格有效，期满者须一年一换。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016年4月30日



注册编号: 310000060309
No. of registrars: 310000060309
北京注册会计师协会
Beijing Institute of CPAs
发证日期: 2010年12月23日
Date of issuance: 2010年12月23日



姓名 万青
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1986-02-04
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 Working unit
 身份证号码 22008119860204232X
 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.



年 月 日

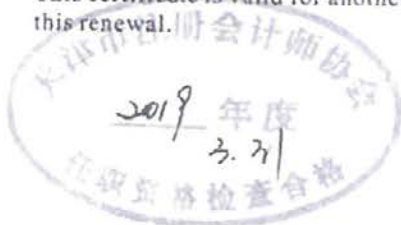
证书编号: 310000061185
 No. of Certificate

批准注册协会: 天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2016年 07月 28日
 Date of Issuance

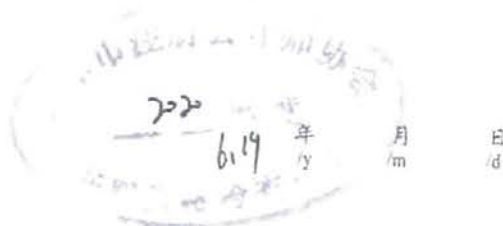
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



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.



年 月 日