

绿城房地产集团有限公司 2024 年度审计报告

中国杭州市钱江新城新业路 8 号 UDC 时代大厦 A 座 5-8 层、12 层、23 层
Floors 5-8, 12 and 23, Block A, UDC Times Building, No. 8 Xinye Road, Qianjiang New City, Hangzhou
Tel. 0571-88879999 Fax. 0571-88879000

www.zhcpa.cn

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：浙25X5TYG0PU



目 录

	页 次
一、审计报告	1-3
二、财务报表	4-11
(一) 资产负债表	4-5
(二) 利润表	6
(三) 现金流量表	7
(四) 合并所有者权益变动表	8-9
(五) 母公司所有者权益变动表	10-11
三、财务报表附注	12-197



审计报告

中汇会审[2025]6597号

绿城房地产集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了绿城房地产集团有限公司(以下简称绿城集团公司)财务报表，包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于绿城集团公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

绿城集团公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2024年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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



者似乎存在重大错报。

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估绿城集团公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算绿城集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。

绿城集团公司治理层(以下简称治理层)负责监督绿城集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内



部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



中国注册会计师：

陈伟印

中国注册会计师：

陈媚

报告日期：2025 年 4 月 28 日



资产负债表

2024年12月31日

会企01表-1

金额单位：人民币元

编制单位：绿城房地产集团有限公司

项目	注释号	行次	2024年12月31日		2023年12月31日	
			合并	母公司	合并	母公司
流动资产						
货币资金	五(一)	1	70,488,144,933.94	29,505,491,535.12	70,142,717,236.43	29,270,015,145.76
交易性金融资产	五(二)	2	362,075,008.49	-	1,000,000.00	-
衍生金融资产		3	-	-	-	-
应收票据	五(三)	4	18,951,049.22	-	42,682,330.94	-
应收账款	五(四)	5	2,429,743,189.08	14,903,021.49	2,245,987,296.29	112,720.00
应收款项融资	五(五)	6	12,442,617.41	-	16,097,101.89	-
预付款项	五(六)	7	635,764,739.04	9,113,875.22	477,524,120.83	9,729,373.93
其他应收款	五(七)	8	87,203,594,153.93	162,717,668,550.01	79,819,485,713.77	143,157,805,154.48
存货	五(八)	9	243,815,948,634.63	1,138,171,986.66	300,099,536,311.13	2,462,875,332.39
合同资产	五(九)	10	2,995,535,447.15	-	2,977,286,104.72	-
持有待售资产	五(十)	11	55,045,871.56	-	1,169,488,562.24	-
一年内到期的非流动资产	五(十一)	12	307,280,238.46	-	-	-
其他流动资产	五(十二)	13	18,384,088,170.52	43,554,297.00	19,307,679,372.70	96,893,411.48
流动资产合计		14	426,708,614,053.43	193,428,903,265.50	476,299,484,150.94	174,997,431,138.04
非流动资产						
债权投资		15	-	-	-	-
其他债权投资		16	-	-	-	-
长期应收款	五(十三)	17	-	-	305,876,738.22	-
长期股权投资	五(十四)	18	33,412,802,092.95	117,006,502,669.78	37,184,132,779.84	124,471,645,470.12
其他权益工具投资	五(十五)	19	412,714,655.01	1,225,312,136.91	552,506,622.31	1,235,225,525.18
其他非流动金融资产	五(十六)	20	53,155,357.83	41,110,479.32	109,506,569.53	62,080,900.00
投资性房地产	五(十七)	21	7,933,771,269.57	32,662,690.83	7,930,421,221.67	8,329,077.45
固定资产	五(十八)	22	6,483,173,559.88	15,792,715.95	6,651,556,375.86	17,947,569.93
在建工程	五(十九)	23	240,340,704.74	-	138,074,008.17	-
生产性生物资产		24	-	-	-	-
油气资产		25	-	-	-	-
使用权资产	五(二十)	26	477,987,526.69	29,218,909.19	592,491,587.16	45,051,036.64
无形资产	五(二十一)	27	1,004,612,664.45	137,527,397.32	928,137,818.80	119,975,548.34
开发支出		28	-	-	-	-
商誉	五(二十二)	29	-	-	-	-
长期待摊费用	五(二十三)	30	235,968,205.13	64,161.84	184,681,386.83	2,118,035.71
递延所得税资产	五(二十四)	31	8,069,071,950.68	1,380,373,992.47	6,202,241,923.49	1,833,822,870.93
其他非流动资产	五(二十五)	32	168,831,645.54	17,441,021.60	42,673,424.67	22,745,880.33
非流动资产合计		33	58,492,429,632.47	119,886,006,175.21	60,822,300,456.55	127,818,941,914.63
资产总计		34	485,201,043,685.90	313,314,909,440.71	537,121,784,607.49	302,816,373,052.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



陈伟



资产负债表(续)

2024年12月31日

会企01表-2

编制单位: 绿城房地产集团有限公司

金额单位: 人民币元

项目	行次	2024年12月31日		2023年12月31日	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款	35	757,881,281.67	-	203,625,468.57	-
交易性金融负债	36	-	-	-	-
衍生金融负债	37	-	-	-	-
应付票据	38	347,509,446.48	-	208,785,531.36	-
应付账款	39	46,660,389,095.73	281,062,276.97	46,341,898,286.97	201,283,260.75
预收款项	40	62,331,735.46	916,834.63	46,617,639.66	302,198.99
合同负债	41	146,067,410,279.46	1,413,542,031.33	182,534,956,121.34	2,772,745,955.97
应付职工薪酬	42	707,273,855.02	83,942,691.36	1,198,488,596.23	177,023,946.01
应交税费	43	8,001,036,503.37	42,048,574.63	8,040,250,856.50	32,446,679.71
其他应付款	44	36,789,576,327.55	238,840,906,410.45	40,695,568,102.48	230,927,812,049.82
持有待售负债	45	-	-	277,401,457.52	-
一年内到期的非流动负债	46	21,843,557,828.25	13,188,914,747.71	27,447,342,018.71	12,757,668,431.92
其他流动负债	47	13,608,336,746.16	127,188,868.18	16,853,137,544.10	249,517,222.03
流动负债合计	48	274,845,303,099.15	253,978,522,435.26	323,848,071,623.44	247,118,799,745.20
非流动负债:					
长期借款	49	75,966,881,924.55	759,920,000.00	75,503,149,871.74	1,792,666,666.68
应付债券	50	14,381,462,224.82	14,759,538,015.36	17,546,592,972.25	18,352,192,972.25
其中: 优先股	51	-	-	-	-
永续债	52	-	-	-	-
租赁负债	53	447,234,627.97	9,272,789.37	484,054,183.24	10,069,702.35
长期应付款	54	-	-	-	-
预计负债	55	93,972,192.54	13,130,152.95	112,525,524.79	12,363,608.12
递延收益	56	23,602,699.17	-	24,485,935.15	-
递延所得税负债	57	2,376,663,765.82	-	2,715,082,144.97	-
其他非流动负债	58	-	-	-	-
非流动负债合计	59	93,289,817,434.87	15,541,860,957.68	96,385,890,632.14	20,167,292,949.40
负债合计	60	368,135,120,534.02	269,520,383,392.94	420,233,962,255.58	267,286,092,694.60
所有者权益:					
实收资本	61	9,204,656,500.00	9,204,656,500.00	8,403,293,300.00	8,403,293,300.00
其他权益工具	62	-	-	-	-
其中: 优先股	63	-	-	-	-
永续债	64	-	-	-	-
资本公积	65	-	-	130,070,000.00	-
减: 库存股	66	-	-	-	-
其他综合收益	67	-237,830,852.31	2,776,982.86	-126,932,063.42	13,305,708.89
专项储备	68	-	-	-	-
盈余公积	69	849,157,500.73	3,007,304,337.59	428,531,713.60	2,119,180,547.97
未分配利润	70	30,524,543,085.37	31,579,788,227.32	31,964,921,057.74	24,994,500,801.21
归属于母公司所有者权益合计	71	40,340,526,233.79	-	40,799,884,007.92	-
少数股东权益	72	76,725,396,918.09	-	76,087,938,343.99	-
所有者权益合计	73	117,065,923,151.88	43,794,526,047.77	116,887,822,351.91	35,530,280,358.07
负债和所有者权益总计	74	485,201,043,685.90	313,314,909,440.71	537,121,784,607.49	302,816,373,052.67

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



[Handwritten signature]



利 润 表

2024年度

会企02表

金额单位：人民币元

编制单位：绿城房地产集团有限公司

项 目	注释号	行次	2024年度		2023年度	
			合并	母公司	合并	母公司
一、营业收入	五(四十七)	1	175,290,026,344.62	4,558,660,844.20	131,002,513,591.16	1,698,590,077.55
二、营业成本		2	162,407,411,603.40	3,659,518,824.70	123,057,745,631.50	2,720,440,638.19
其中：营业成本	五(四十七)	3	153,421,399,998.11	2,452,883,621.49	115,080,223,955.85	5,786,007.99
税金及附加	五(四十八)	4	2,831,067,380.60	29,792,460.47	1,992,962,289.64	9,712,647.93
销售费用	五(四十九)	5	3,301,949,463.23	71,459,902.66	2,662,452,148.79	67,889,911.55
管理费用	五(五十)	6	3,100,750,790.48	507,410,060.47	3,554,375,032.76	492,031,769.81
研发费用	五(五十一)	7	268,441,657.62	18,331,877.88	152,363,280.89	23,551,704.30
财务费用	五(五十二)	8	-516,197,686.64	579,640,901.73	-384,631,076.43	2,121,468,596.61
其中：利息费用		9	1,488,873,882.45	3,218,930,787.48	1,741,931,461.09	4,623,334,239.89
利息收入		10	2,256,520,200.63	2,757,759,285.47	2,390,712,098.88	2,697,181,936.28
加：其他收益	五(五十三)	11	129,560,819.85	1,836,289.67	38,915,272.11	1,458,309.85
投资收益(损失以“-”号填列)	五(五十四)	12	-228,255,311.68	11,004,188,054.96	3,268,589,588.08	2,165,763,490.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13	-463,605,862.83	562,287,905.23	2,716,252,553.46	437,841,868.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		14	-	-	-	-
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)		15	-	-	-	-
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(五十五)	16	362,075,008.49	-	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(五十六)	17	-1,229,406,276.20	-1,046,250,558.79	-192,988,016.30	-54,400,279.06
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(五十七)	18	-3,949,402,288.74	-	-1,479,147,990.62	-829,919,757.22
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(五十八)	19	5,261,258.29	317,221.08	4,517,064.79	1,846,133.78
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		20	7,972,447,951.23	10,859,233,026.42	9,584,653,877.72	262,897,336.99
加：营业外收入	五(五十九)	21	93,884,843.53	2,650,422.00	90,985,441.57	20,404,029.44
减：营业外支出	五(六十)	22	136,976,019.43	2,687,098.43	68,773,654.05	2,269,567.84
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		23	7,929,356,775.33	10,859,196,349.99	9,606,865,665.24	281,031,798.59
减：所得税费用	五(六十一)	24	2,424,182,079.17	456,958,453.80	1,828,420,832.41	-195,629,799.01
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		25	5,505,174,696.16	10,402,237,896.19	7,778,444,832.83	476,661,597.60
(一) 按经营持续性分类						
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		26	5,505,174,696.16	10,402,237,896.19	7,778,444,832.83	476,661,597.60
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		27	-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类						
1. 归属于母公司所有者的净利润		28	2,376,572,497.71	-	3,857,240,501.20	-
2. 少数股东损益		29	3,128,602,198.45	-	3,921,204,331.63	-
六、其他综合收益的税后净额		30	-110,898,788.89	-10,528,726.03	-116,184,072.54	16,309,999.20
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		31	-110,898,788.89	-	-116,184,072.54	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		32	-110,898,788.89	-10,528,726.03	-116,184,072.54	16,309,999.20
1. 重新计量设定受益计划变动额		33	-	-	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		34	-	-	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		35	-110,898,788.89	-10,528,726.03	-116,184,072.54	16,309,999.20
4. 企业自身信用风险公允价值变动		36	-	-	-	-
5. 其他		37	-	-	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		38	-	-	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		39	-	-	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		40	-	-	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		41	-	-	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		42	-	-	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		43	-	-	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		44	-	-	-	-
7. 现金流量套期储备		45	-	-	-	-
8. 外币财务报表折算差额		46	-	-	-	-
9. 其他		47	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		48	-	-	-	-
七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		49	5,394,275,907.27	10,391,709,170.16	7,662,260,760.29	492,971,596.80
归属母公司所有者的综合收益总额		50	2,265,673,708.82	-	3,741,056,428.66	-
归属于少数股东的综合收益总额		51	3,128,602,198.45	-	3,921,204,331.63	-
八、每股收益：						
(一) 基本每股收益(元/股)		52	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)		53	-	-	-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



(Handwritten signature)





现金流量表
2024年度

编制单位：绿城地产集团有限公司

会企03表
金额单位：人民币元

项目	注释号	行次	2024年度		2023年度	
			合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金		1	145,661,264,214.13	3,449,028,996.65	144,566,802,825.25	3,320,714,950.70
收到的税费返还		2	3,308,487,755.33	83,573,516.64	4,359,217,429.72	-
收到其他与经营活动有关的现金		3	1,295,932,983.64	583,469,011.70	2,059,317,843.24	754,288,375.43
经营活动现金流入小计		4	150,265,684,953.10	4,116,071,524.99	150,985,338,098.21	4,075,003,326.13
购买商品、接受劳务支付的现金		5	100,052,866,983.74	1,266,241,078.58	105,372,460,661.63	147,895,763.60
支付给职工以及为职工支付的现金		6	3,664,842,713.15	376,430,559.46	3,962,858,016.95	350,062,651.15
支付的各项税费		7	13,554,647,098.55	205,537,966.90	14,173,524,099.41	277,321,442.32
支付其他与经营活动有关的现金		8	4,807,571,379.81	230,842,444.93	4,919,128,314.58	236,361,450.01
经营活动现金流出小计		9	122,079,928,175.25	2,079,052,049.87	128,427,971,092.57	1,011,641,307.08
经营活动产生的现金流量净额		10	28,185,756,777.85	2,037,019,475.12	22,557,367,005.64	3,063,362,019.05
二、投资活动产生的现金流量：						
收回投资收到的现金		11	3,217,278,466.20	28,854,927,184.11	1,446,673,662.21	4,216,025,442.13
取得投资收益收到的现金		12	2,119,785,430.66	10,020,044,405.26	4,099,386,586.78	3,352,200,610.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	353,575,385.25	1,073,069.51	102,721,040.63	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	592,030,235.06	-	317,431,150.27	-
收到其他与投资活动有关的现金		15	18,880,850,665.41	31,450,882,049.83	16,054,456,991.73	25,455,345,584.93
投资活动现金流入小计		16	25,163,520,182.58	70,326,926,708.71	22,020,669,431.62	33,023,571,637.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	1,539,386,422.47	60,241,290.82	1,433,879,167.49	47,228,008.37
投资支付的现金		18	1,262,400,883.31	20,586,931,165.10	5,513,176,055.26	8,043,659,644.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	26,401,748,238.39	48,547,867,073.56	35,162,365,741.59	54,486,924,749.93
投资活动现金流出小计		21	29,203,535,544.17	69,195,039,529.48	42,109,420,964.34	62,577,812,403.29
投资活动产生的现金流量净额		22	-4,040,015,361.59	1,131,887,179.23	-20,088,751,532.72	-29,554,240,765.49
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金		23	14,195,628,155.12	801,363,200.00	21,819,281,736.59	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24	13,394,264,955.12		21,819,281,736.59	
取得借款收到的现金		25	63,843,692,002.41	8,783,572,432.74	57,706,112,216.53	13,354,300,209.76
收到其他与筹资活动有关的现金		26	7,085,547,694.84	84,176,118,733.50	8,518,119,828.55	89,666,550,142.73
筹资活动现金流入小计		27	85,124,867,852.37	93,761,054,366.24	88,043,513,781.67	103,020,850,352.49
偿还债务支付的现金		28	74,275,547,217.48	12,926,780,000.00	59,217,819,298.31	13,609,002,273.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29	10,957,441,223.83	4,278,816,418.46	8,569,929,546.89	3,294,356,132.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		30	3,527,977,004.02		1,691,988,772.89	
支付其他与筹资活动有关的现金		31	24,024,603,206.50	80,065,844,368.93	19,867,657,331.42	53,565,836,579.36
筹资活动现金流出小计		32	109,257,591,647.81	97,271,440,787.39	87,655,406,176.62	70,469,194,985.32
筹资活动产生的现金流量净额		33	-24,132,723,795.44	-3,510,386,421.15	388,107,605.05	32,551,655,367.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		34	18,174,245.66	21,267,778.75	-80,350.94	305,071.70
五、现金及现金等价物净增加额		35	31,191,866.48	-320,211,988.05	2,856,642,727.03	6,061,081,692.43
加：期初现金及现金等价物余额		36	66,740,647,911.52	26,640,448,486.67	63,884,005,184.49	20,579,366,794.24
六、期末现金及现金等价物余额		37	66,771,839,778.00	26,320,236,498.62	66,740,647,911.52	26,640,448,486.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the accounting institution responsible person.



合并所有者权益变动表

2024年度

会企04表-1
金额单位：人民币元

2024年度												所有者权益合计
归属于母公司所有者权益												少数股东权益
项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	8,403,293,300.00	-	-	-	-	-126,932,063.42	-	-	428,531,713.60	31,878,986,552.04	75,805,721,451.99	116,389,600,954.21
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	130,070,000.00	-	-	-	-	85,994,505.70	282,216,892.00	488,221,397.70
二、本期期初余额	8,403,293,300.00	-	-	-	130,070,000.00	-126,932,063.42	-	-	428,531,713.60	31,964,921,057.74	76,087,938,343.99	116,887,822,351.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	801,363,200.00	-	-	-	-130,070,000.00	-110,898,788.89	-	-	420,625,787.13	-1,440,377,972.37	637,458,574.10	178,100,799.97
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-110,898,788.89	-	-	-	2,376,572,497.71	3,128,602,198.45	5,394,275,907.27
(二) 所有者投入和减少资本	801,363,200.00	-	-	-	-130,070,000.00	-	-	-	-619,598,002.49	-	1,036,833,379.67	1,088,528,577.18
1. 所有者投入的普通股	801,363,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,394,264,955.12	14,195,628,155.12
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	-	-	-	-	-130,070,000.00	-	-	-	-619,598,002.49	-	-12,357,431,575.45	-13,107,099,577.94
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	1,040,223,789.62	-	-	1,040,223,789.62	-3,816,950,470.08	-3,527,977,004.02	-6,304,703,684.48
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	1,040,223,789.62	-	-	1,040,223,789.62	-1,040,223,789.62	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,776,726,680.46	-3,527,977,004.02	-6,304,703,684.48
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	9,204,656,500.00	-	-	-	-	-237,830,852.31	-	-	849,157,500.73	30,524,543,085.37	76,725,396,918.09	117,065,923,151.88

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



[Handwritten signature]



合并所有者权益变动表(续)

2024年度

会企04表-2
金额单位:人民币元

2023年度															
归属于母公司所有者权益															
项 目	行次	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
		优先股	永续债	其他											
一、上期期末余额	1	8,403,293,300.00	-	1,483,482,361.02	-	-	783,706,556.84	-	-10,747,990.88	-	1,454,059,029.25	29,040,632,238.71	70,332,733,508.22	110,703,452,446.32	
加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	4	-	-	-	-	-	783,706,556.84	-	-	-	-	347,294,477.59	311,511,598.10	1,442,512,632.53	
二、本年期初余额	5	8,403,293,300.00	-	1,483,482,361.02	-	-	783,706,556.84	-	-10,747,990.88	-	1,454,059,029.25	29,387,926,716.30	70,644,245,106.32	112,145,965,078.85	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-1,483,482,361.02	-	-	-653,636,556.84	-	-116,184,072.54	-	-1,005,527,315.65	2,576,994,341.44	5,443,693,237.67	4,741,857,273.06	
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-116,184,072.54	-	-	3,857,240,501.20	3,921,204,331.63	7,662,260,760.29	
(二)所有者投入和减少资本	8	-	-	-1,483,482,361.02	-	-	-653,636,556.84	-	-	-	-1,073,193,475.41	-	3,910,963,542.71	700,651,149.44	
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18,730,321,736.59	18,730,321,736.59	
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,483,482,361.02	
4.其他	12	-	-	-	-	-	-653,636,556.84	-	-	-	-1,073,193,475.41	-	-14,819,358,193.88	-16,546,188,226.13	
(三)利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,666,159.76	-1,280,246,159.76	-2,388,474,636.67	-3,621,054,636.67	
1.提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,666,159.76	-47,666,159.76	-	-	
2.对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,170,000,000.00	-2,388,474,636.67	-3,558,474,636.67	
3.其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-62,580,000.00	-	-62,580,000.00	
(四)所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3.盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5.其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6.其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五)专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2.本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(六)其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	28	8,403,293,300.00	-	-	-	-	130,070,000.00	-	-126,932,063.42	-	428,531,713.60	31,964,921,057.74	76,067,938,343.99	116,887,822,351.91	

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



Handwritten signature of the accounting officer.



母公司所有者权益变动表

2024年度

会企04表-3
金额单位：人民币元

行次	项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
1	一、上期期末余额	8,403,293,300.00	-	-	-	-	-	13,305,708.89	-	2,119,180,547.97	24,994,500,801.21	35,530,280,358.07
2	加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	二、本期期初余额	8,403,293,300.00	-	-	-	-	-	13,305,708.89	-	2,119,180,547.97	24,994,500,801.21	35,530,280,358.07
6	三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	801,363,200.00	-	-	-	-	-	-10,528,726.03	-	888,123,789.62	6,585,287,426.11	8,264,245,689.70
7	(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-10,528,726.03	-	-	10,402,237,896.19	10,391,709,170.16
8	(二) 所有者投入和减少资本	801,363,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-152,100,000.00	-	649,263,200.00
9	1. 所有者投入的普通股	801,363,200.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	801,363,200.00
10	2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-152,100,000.00	-	-152,100,000.00
14	1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,040,223,789.62	-3,816,950,470.08	-2,776,726,680.46
15	2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,040,223,789.62	-1,040,223,789.62	-
16	3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,776,726,680.46	-2,776,726,680.46
17	(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20	3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
21	4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
22	5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23	6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25	1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26	2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27	(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28	四、本期期末余额	9,204,656,500.00	-	-	-	-	-	2,776,982.86	-	3,007,304,337.59	31,579,788,227.32	43,794,526,047.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表(续)

2024年度

会企04表-4
金额单位:人民币元

2023年度											
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	8,403,293,300.00	-	1,493,744,716.98	-	-	-3,004,290.31	-	-	2,110,873,010.12	25,628,505,363.37	37,633,412,100.16
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	8,403,293,300.00	-	1,493,744,716.98	-	-	-3,004,290.31	-	-	2,110,873,010.12	25,628,505,363.37	37,633,412,100.16
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-1,493,744,716.98	-	-	16,309,999.20	-	-	8,307,537.85	-634,004,562.16	-2,103,131,742.09
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	16,309,999.20	-	-	-	476,661,597.60	492,971,596.80
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-1,493,744,716.98	-	-	-	-	-	-39,358,621.91	-	-1,533,103,338.89
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-1,493,744,716.98	-	-	-	-	-	-	-	-1,493,744,716.98
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-39,358,621.91	-	-39,358,621.91
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	47,666,159.76	-1,110,666,159.76	-1,063,000,000.00
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	47,666,159.76	-47,666,159.76	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-63,000,000.00	-63,000,000.00
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	8,403,293,300.00	-	-	-	-	13,305,708.89	-	-	2,119,180,547.97	24,994,500,801.21	35,530,280,348.07

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



绿城房地产集团有限公司

财务报表附注

2024 年度

一、公司基本情况

绿城房地产集团有限公司(以下简称公司或本公司)系由绿城控股集团有限公司、宁波保税区义格实业投资有限公司和自然人寿柏年共同投资组建的有限责任公司,于 1995 年 1 月 6 日在浙江省工商行政管理局登记注册。

公司原注册资本人民币 10,000 万元,其中:绿城控股集团有限公司出资人民币 4,800 万元,占注册资本的 48%;宁波保税区义格实业投资有限公司出资人民币 4,000 万元,占注册资本的 40%;寿柏年出资人民币 1,200 万元,占注册资本的 12%。2004 年 3 月经股东会决议,宁波保税区义格实业投资有限公司将其持有本公司股权 4,000 万元(40%)转让给绿城控股集团有限公司。

2004 年 12 月,经公司临时股东会决议,绿城控股集团有限公司将其持有本公司股权中的 5,400 万元(54%)转让给宋卫平、2,700 万元(27%)转让给寿柏年、700 万元(7%)转让给夏一波。

2005 年 3 月,经本公司股东会决议,宋卫平将其持有的本公司 54%股权、寿柏年将其持有的本公司 39%股权、夏一波将其持有的本公司 7%股权合计 100%股权全部转让给才智控股有限公司。本次股权转让后,本公司变更为外商独资企业。本公司的上述股权转让事项于 2005 年 4 月 4 日经浙江省发展和改革委员会浙发改外资(2005)239 号文核准,于 2005 年 4 月 7 日经浙江省对外贸易经济合作厅浙外经贸资发(2005)294 号文批复,于 2005 年 4 月 8 日取得浙江省人民政府颁发的商外资浙府资字(2005)00425 号《外商投资企业批准证书》,并于 2005 年 4 月 22 日取得浙江省工商行政管理局颁发的企独浙总字第 002371 号外商独资企业法人营业执照。

2005 年 9 月 8 日经本公司董事会决议,公司增加注册资本人民币 10,000 万元,由股东才智控股有限公司缴足,增资业经浙江省对外贸易经济合作厅批准。

2006 年 9 月 3 日经本公司董事会决议,公司增加注册资本人民币 39,500 万元,由股东才智控股有限公司缴足,增资业经浙江省对外贸易经济合作厅批准。

2017 年经本公司董事会决议,公司增加注册资本人民币 110,500 万元,由股东才智控股有限公司缴足。



2018 年经本公司董事会决议，公司增加注册资本人民币 200,000 万元，由股东才智控股有限公司认缴。

2019 年经本公司董事会决议，公司增加注册资本人民币 600,000 万元，由股东才智控股有限公司认缴。

本公司于 2015 年 3 月 31 日取得变更后的注册号为 33000400003272 号的《企业法人营业执照》，于 2016 年 3 月 16 日取得变更后的统一社会信用代码为 913300001429292295。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司注册资本为人民币 1,000,000 万元，实收资本人民币 920,465.65 万元，均由才智控股有限公司出资。

本公司属房地产行业。经营范围为：房地产开发、经营、管理。

本公司的母公司为才智控股有限公司；集团最终控制方为 Greentown China Holdings LTD.。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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”)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。



(三) 营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下企业合并的会计处理

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

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的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与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于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，首



先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值；合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益或留存收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权



益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准及合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

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

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公



司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“主要会计政策和会计估计——长期股权投资”或“主要会计政策和会计估计——金融工具”。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。



合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“主要会计政策和会计估计——长期股权投资”中“权益法核算的长期股权投资”所述的会计政策处理。

共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

1. 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
2. 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
5. 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务，下同)或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该项交易产生的损益中属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或者出售资产的情况，本公司全额确认损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 外币业务折算

1. 外币交易业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同)折合记账本位币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2. 外币货币性项目和非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：(1)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；(2)用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差



额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益)；以及(3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益或其他综合收益。

(十) 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。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：



①扣除已偿还的本金；②加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得或损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动



计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融资产转移的确认依据及计量方法”所述的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：①按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注“主要会计政策和会计估计——收入”所述的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。



4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3) 情形外, 本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量, 产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利), 减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区分:

金融负债, 是指符合下列条件之一的负债:

- 1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- 2) 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。
- 3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同, 且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- 4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同, 但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务, 则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算, 需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具, 是作为现金或其他金融资产的替代品, 还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者, 该工具是本公司的金融负债; 如果是后者, 该工具是本公司的权益工具。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移, 是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认, 是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产, 本公司予以终止确认: (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, 虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几



乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定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，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、以公允价值



计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融负债的分类和后续计量”所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项或合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回



金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

6. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(十一) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最小层次输入值，确定所属的公允价值层次：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，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。



(十二) 应收票据

1. 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收票据单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收票据按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用评级较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为企业

3. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收票据单独进行减值测试。

(十三) 应收账款

1. 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收账款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

3. 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风



险特征明显不同的应收账款单独进行减值测试。

(十四) 应收款项融资

1. 应收款项融资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定应收款项融资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收款项融资的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的应收款项融资单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余应收款项融资按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用评级较高的银行

3. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收款项融资单独进行减值测试。

(十五) 其他应收款

1. 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余其他应收款按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

2. 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
保证金组合	与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金
关联方组合	应收关联方款项，关联方单位财务状况良好



3. 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的其他应收款单独进行减值测试。

(十六) 存货

1. 存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等；非房地产开发存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1) 外购原材料、库存商品的成本即为该存货的采购成本，通过进一步加工取得的非房地产开发存货成本由采购成本和加工成本构成。(2) 债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费为基础确定其入账价值。(3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。(4) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3. 企业发出存货的成本计量方法：

(1) 发出材料、产成品(自制半成品)、库存商品等采用移动加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积/开发产品占地面积及所占地块的级差系数计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际



发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

(1) 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

(2) 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

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

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。

5. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十七) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

2. 合同资产的减值

(1) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，按应收



取合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量合同资产的信用损失。本公司将信用风险特征明显不同的合同资产单独进行减值测试，并估计预期信用损失；将其余合同资产按信用风险特征划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

(2) 按照信用风险特征组合计提减值准备的组合类别及确定依据

组合名称	确定组合的依据
未到期的质保金	与生产经营项目有关且期满可以全部收回的履约保证金
按工程完工进度暂估的合同资产	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

(3) 按照单项计提减值准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的合同资产单独进行减值测试。

(十八) 持有待售的非流动资产或处置组

1. 划分为持有待售类别的条件

公司主要通过出售(包括具有商业实质的非货币性资产交换,下同)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的,在满足下列条件时,将其划分为持有待售类别:

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例,在当前状况下即可立即出售;

(2) 出售极可能发生,即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺,预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的,公司已经获得批准。确定的购买承诺,是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议,该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款,使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的,当拟出售的子公司投资满足持有待售类别划分条件时,在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别,在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的,公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的,处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的,公司将新组成的处置组划分为持有待售类别,否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组,不调整可比会计期间



的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称第 42 号准则）计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用第 42 号准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值



等进行调整后的金额；(2)可收回金额。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

4. 终止经营的条件

终止经营，是指公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

5. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。



(十九) 长期应收款

本公司对租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的包含重大融资成分的长期应收款项按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的简化计量方法确定预期信用损失，对其他长期应收款按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定预期信用损失并进行会计处理。本公司按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”中“金融工具的减值”所述的一般方法确定长期应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项长期应收款应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量长期应收款的信用损失。

(二十) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

1. 共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最



终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

(3) 除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。



对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预



计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施



共同控制或施加重大影响的,按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额,与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益;然后,按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司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权的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整,购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益,其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(二十一) 投资性房地产

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

3. 对成本模式计量的投资性房地产,采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 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,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时,自改变之日起,将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产,转换为采用成本模式计量的投资性房地产的,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值;转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的,以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。



5. 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。

(二十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产的折旧方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	5-35	5.00-10.00	2.71-19.00
机器设备	平均年限法	5-10	5.00	9.50-19.00
运输工具	平均年限法	4-10	5.00	9.50-23.75
电子及其他设备	平均年限法	3-10	5.00	9.00-31.67
固定资产改良支出	平均年限法	5-10	5.00	9.50-19.00

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

(3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发



生改变则作为会计估计变更处理。

4. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态, 或者预期通过使用或处置不能产生经济利益, 则终止确认, 并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用, 有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分, 计入固定资产成本, 不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间, 照提折旧。

(二十三) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时, 按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的, 先按估计价值转入固定资产, 待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值, 但不再调整原已计提的折旧。

(二十四) 借款费用

借款费用, 包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时, 开始资本化: 1) 资产支出已经发生; 2) 借款费用已经发生; 3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化: 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断, 并



且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十五) 无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应



支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命依据	期限(年)
软 件	预计受益期限	5
土地使用权	土地使用权证登记使用年限	15-40

对使用寿命不确定的无形资产，使用寿命不确定的判断依据是：

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 研发支出的会计处理方法

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶



段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(二十六) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债表日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。公允价值的确定方法详见本附注“主要会计政策和会计估计——公允价值”；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者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者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

(二十七) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

租入的固定资产发生的改良支出，对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平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

(二十八) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。



（二十九）职工薪酬

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

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

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴纳制度（补充养老保险）。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或者相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务



日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(三十) 预计负债

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

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。

最佳估计数分以下情况处理：所需支出存在一个连续范围(或区间)，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值：即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围(或区间)，或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(三十一) 维修基金和质量保证金

1. 维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售(预售)时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

2. 质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维



修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(三十二) 收入

1. 收入的总确认原则

公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，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。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则



(1) 房地产销售

本公司房地产商品收入确认的标准及收入确认时间的具体判断标准：1) 签订销售合同并履行了合同规定的义务；2) 房产已建造完工，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续；3) 房产已根据销售合同的规定实质交付给客户或已经收回全部房款并取得了销售合同约定的收入确认依据；4) 相关成本能够可靠计量。

(2) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为实际测量的完工进度，实际完工进度以第三方签字或者盖章的产值确认单上记载的产值为准。

4) 当期未完成的建造合同，按照合同收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入，确认当期合同收入；按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的费用，确认当期合同费用。当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入，确认为当期合同收入；按照累计实际发生的合同成本扣除以前期间累计已确认费用，确认当期合同费用。已完工合同的结算价与合同价存在差异的，不追溯调整以前年度收入，将该差异确认在取得结算报告的当期。

5) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

(3) 让渡资产使用权

本公司确认让渡资产使用权收入的依据：相关资产已移交给承租人，按租赁合同或协议约定的收费时间和方法能够计算确定租赁收入。

(4) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本



能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(三十三) 合同成本

1. 合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；(3) 该成本预期能够收回。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产，其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十四) 政府补助

1. 政府补助的分类



政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的，划分为与收益相关的政府补助。

(3) 若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1) 政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2) 政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

(2) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

3. 政府补助的会计处理



政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

(三十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项；(3)按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具的股利支出，按照税收政策可在企业所得税税前扣除且所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司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未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交



易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，并且初始确认的资产和负债不会产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等)，公司对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

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

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

(三十六) 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。



在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 作为承租方租赁的会计处理方法

(1) 使用权资产

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

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。本公司采用租赁内含利率作为折现率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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



在租赁期开始日后,发生下列情形的,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债:本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化,或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致;根据担保余值预计的应付金额发生变动;用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时,本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。

(3)短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

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

(4)租赁变更

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

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

2. 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日,本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁,是指无论所有权最终是否转移,但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁,是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时,基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债,本公司将该转租赁分类为经营租赁。

(1)经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化,在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。



(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“主要会计政策和会计估计——金融工具”进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十七) 债务重组损益确认时点和会计处理方法

1. 债权人

(1) 以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，债权人在相关资产符合其定义和确认条件以及债权符合终止确认条件时确认债务重组损益。债权人受让包括现金在内的单项或多项金融资产的，金融资产初始确认时以公允价值计量，金融资产确认金额与债权终止确认日账面价值之间的差额计入投资收益。债权人受让金融资产以外的资产的，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入投资收益。

(2) 采用以修改其他条款方式进行债务重组的，如果修改其他条款导致全部债权终止确认，债权人在债权符合终止确认条件时确认债务重组损益。债权人按照修改后的条款以公允价值初始计量重组债权，重组债权的确认金额与债权终止确认日账面价值之间的差额计入投资收益。如果修改其他条款未导致债权终止确认，债权人根据其分类，继续以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益，或者以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。对于以摊余成本计量的债权，债权人根据重新议定合同的现金流量变化情况，重新计算该重组债权的账面余额，并将相关利得或损失计入投资收益。

(3) 采用组合方式进行债务重组的，债权人在相关资产符合其定义和确认条件以及债权符合终止确认条件时确认债务重组损益。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入投资收益。

2. 债务人

(1) 以资产清偿债务方式进行债务重组的，债务人在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时确认债务重组损益。以单项或多项金融资产清偿债务的，所清偿债务的账面价值与偿债金融资产账面价值的差额计入投资收益；以单项或多项非金融资产清偿债务的或者以包



括金融资产和非金融资产在内的多项资产清偿债务的，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其他收益——债务重组收益。

(2)将债务转为权益工具方式进行债务重组的，债务人在所清偿债务符合终止确认条件时确认债务重组损益。权益工具在初始确认时按照公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额计入投资收益。

(3)采用修改其他条款方式进行债务重组的，如果修改其他条款导致债务终止确认，债务人在所清偿债务符合终止确认条件时确认债务重组损益。重组债务按照公允价值计量，终止确认的债务账面价值与重组债务确认金额之间的差额计入投资收益。如果修改其他条款未导致债务终止确认，或者仅导致部分债务终止确认，对于未终止确认的部分债务，债务人根据其分类，继续以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或其他适当方法进行后续计量。对于以摊余成本计量的债务，债务人根据重新议定合同的现金流量变化情况，重新计算该重组债务的账面价值，并将相关利得或损失计入投资收益。

(4)以组合方式进行债务重组的，债务人在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时确认债务重组损益。所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额计入其他收益——债务重组收益或投资收益(仅涉及金融工具时)。

(三十八) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币元。

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注
财政部于2023年10月25日发布《企业会计准则解释第17号》(财会[2023]21号，以下简称“解释17号”)，本公司自2024年1月1日起执行解释17号的相关规定。	[注1]
财政部于2024年12月6日发布《企业会计准则解释第18号》(财会[2024]24号，以下简称“解释18号”)，本公司自2024年12月6日起执行解释18号的相关规定。	[注2]

[注1] (1) 关于流动负债与非流动负债的划分，解释17号规定，企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。对于符合非流动负债划分条件的负债，即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内提前清偿，或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿，仍应归类为非流动负债。对于附有契约条件的贷款安排产生的负债，在进行流动性划分时，应当区别以下情



况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：1) 企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，影响该负债在资产负债表日的流动性划分；2) 企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，并对此项会计政策变更进行追溯调整。

(2) 关于供应商融资安排的披露，解释 17 号规定，企业在对现金流量表进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息。在披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。在识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“供应商融资安排的披露”的规定，并对此项会计政策变更采用未来适用法。

(3) 关于售后租回交易的会计处理，解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“租赁准则”）第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照租赁准则第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外）。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于售后租回交易的会计处理”的规定，对自租赁准则首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

上述规定对本公司期初及可比期间财务报表相关项目不存在影响。

[注 2] 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，解释 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示；不再计入“销售费用”科目。



本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行解释 18 号中“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定。

上述规定对本公司期初及可比期间财务报表相关项目不存在影响。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	按3%、5%、6%、9%、13%等税率计缴。
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率（30%-60%）计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%等
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

[注]不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
绿城建筑科技集团有限公司	15%
浙江绿城科技家居有限公司	15%
浙江绿城建筑幕墙工程有限公司	15%
绿城房屋科技有限公司	15%
浙江绿城未来数智科技有限公司	15%
北海雷英投资有限公司	15%
西安复裕房地产开发有限公司	15%
浙江绿城理想家科技有限公司	15%
武汉致平房地产开发有限公司等	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%



(二) 税收优惠及批文

1. 根据 2021 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202133000887 号高新技术企业证书(有效期 3 年)以及 2024 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202433012405 号高新技术企业证书(有效期 3 年), 根据中华人民共和国企业所得税税法第二十八条的规定及主管税务机关的认定, 绿城建筑科技集团有限公司在高新技术企业证书有效期内按 15% 的所得税税率缴纳当年的企业所得税。

2. 根据 2023 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202333000320 号高新技术企业证书(有效期 3 年), 根据中华人民共和国企业所得税税法第二十八条的规定及主管税务机关的认定, 浙江绿城科技家居有限公司在高新技术企业证书有效期内按 15% 的所得税税率缴纳当年的企业所得税。

3. 根据 2021 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202133005757 号高新技术企业证书(有效期 3 年)以及 2024 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202433001839 号高新技术企业证书(有效期 3 年), 根据中华人民共和国企业所得税税法第二十八条的规定及主管税务机关的认定, 浙江绿城建筑幕墙工程有限公司在高新技术企业证书有效期内按 15% 的所得税税率缴纳当年的企业所得税。

4. 根据 2021 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202133005363 号高新技术企业证书(有效期 3 年)以及 2024 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202433003684 号高新技术企业证书(有效期 3 年), 根据中华人民共和国企业所得税税法第二十八条的规定及主管税务机关的认定, 绿城房屋科技有限公司在高新技术企业证书有效期内按 15% 的所得税税率缴纳当年的企业所得税。

5. 根据 2022 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202233000793 号高新技术企业证书(有效期 3 年), 根据中华人民共和国企业所得税税法第二十八条的规定及主管税务机关的认定, 浙江绿城未来数智科技有限公司在高新技术企业证书有效期内按 15% 的所得税税率缴纳当年的企业所得税。

6. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)规定, 自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日, 北海雷英投资有限公司属于设在西部地区的鼓励类产业企业, 减按 15% 的税率征收企业所得税。



7. 根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部税务总局国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，西安复裕房地产开发有限公司属于设在西部地区的鼓励类产业企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

8. 根据 2024 年 12 月浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、国家税务总局浙江省税务局联合颁发的编号为 GR202433003964 号高新技术企业证书(有效期 3 年)，根据中华人民共和国企业所得税税法第二十八条的规定及主管税务机关的认定，浙江绿城理想家科技有限公司在高新技术企业证书有效期内按 15% 的所得税税率缴纳当年的企业所得税。

9. 武汉致平房地产开发有限公司等根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》第三条，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2024 年 1 月 1 日，期末系指 2024 年 12 月 31 日；本期系指 2024 年度，上年系指 2023 年度。金额单位为人民币元。

(一) 货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	677,881.43	917,696.44
银行存款	67,955,575,863.03	67,962,511,492.98
其他货币资金	2,531,891,189.48	2,179,288,047.01
合 计	70,488,144,933.94	70,142,717,236.43

2. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的款项详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

3. 外币货币资金明细情况详见本附注“合并财务报表项目注释——外币货币性项目”之说明。

(二) 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	362,075,008.49	1,000,000.00



项 目	期末数	期初数
其中：债务工具投资	-	1,000,000.00
权益工具投资	362,075,008.49	-

(三) 应收票据

1. 明细情况

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	-	21,000.00
商业承兑汇票	19,142,473.96	43,092,465.60
账面余额小计	19,142,473.96	43,113,465.60
减：坏账准备	191,424.74	431,134.66
账面价值合计	18,951,049.22	42,682,330.94

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	19,142,473.96	100.00	191,424.74	1.00	18,951,049.22

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	43,113,465.60	100.00	431,134.66	1.00	42,682,330.94

期末按组合计提坏账准备的应收票据

组合计提项目：账龄组合

项 目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	19,142,473.96	191,424.74	1.00



3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	431,134.66	-239,709.92	-	-	-	191,424.74

4. 期末公司已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票	-	4,575,088.85

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	2,217,203,951.08	1,721,783,198.34
1-2 年	181,423,619.64	373,013,018.21
2-3 年	105,907,165.58	173,363,580.96
3 年以上	83,116,057.27	82,029,016.47
其中：3-4 年	51,590,118.38	33,874,716.13
4-5 年	8,675,433.43	6,386,916.70
5 年以上	22,850,505.46	41,767,383.64
合 计	2,587,650,793.57	2,350,188,813.98

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	114,118,333.89	4.41	114,118,333.89	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,473,532,459.68	95.59	43,789,270.60	1.77	2,429,743,189.08
其中：账龄组合	2,473,532,459.68	95.59	43,789,270.60	1.77	2,429,743,189.08
合 计	2,587,650,793.57	100.00	157,907,604.49		2,429,743,189.08

续上表：



种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	44,898,535.58	1.91	44,898,535.58	100.00	-
按组合计提坏账准备	2,305,290,278.40	98.09	59,302,982.11	2.57	2,245,987,296.29
其中：账龄组合	2,305,290,278.40	98.09	59,302,982.11	2.57	2,245,987,296.29
合 计	2,350,188,813.98	100.00	104,201,517.69		2,245,987,296.29

(1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	38,471,238.90	38,471,238.90	100.00	预计无法收回
客户 2	23,054,613.49	23,054,613.49	100.00	预计无法收回
客户 3	20,953,724.70	20,953,724.70	100.00	预计无法收回
客户 4	7,791,616.65	7,791,616.65	100.00	预计无法收回
客户 5	5,553,011.23	5,553,011.23	100.00	预计无法收回
客户 6	4,892,261.62	4,892,261.62	100.00	预计无法收回
客户 7	4,700,000.00	4,700,000.00	100.00	预计无法收回
客户 8	3,787,509.38	3,787,509.38	100.00	预计无法收回
客户 9	2,295,267.00	2,295,267.00	100.00	预计无法收回
客户 10	1,380,000.00	1,380,000.00	100.00	预计无法收回
客户 11	1,009,592.21	1,009,592.21	100.00	预计无法收回
客户 12	229,498.71	229,498.71	100.00	预计无法收回
小 计	114,118,333.89	114,118,333.89		

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：账龄组合

项 目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	2,204,157,726.57	22,041,577.27	1.00
1-2 年	168,159,711.80	5,044,791.35	3.00
2-3 年	51,371,419.24	5,137,141.92	10.00
3-4 年	35,654,525.19	5,348,178.78	15.00



项 目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
4-5 年	4,384,785.80	1,315,435.74	30.00
5 年以上	9,804,291.08	4,902,145.54	50.00
小 计	2,473,532,459.68	43,789,270.60	

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计 提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按单项计提坏账准备	44,898,535.58	77,358,306.19	-	8,138,507.88	-	114,118,333.89
按组合计提坏账准备	59,302,982.11	-8,447,823.81	-	264,179.42	-6,801,708.28	43,789,270.60
小 计	104,201,517.69	68,910,482.38	-	8,402,687.30	-6,801,708.28	157,907,604.49

4. 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	8,402,687.30

其中重要的应收账款核销情况:

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
客户 1	应收房款	2,499,347.66	预计无法收回	否
客户 2	应收房款	2,183,955.74	预计无法收回	否
客户 3	应收房款	2,250,957.49	预计无法收回	否
小 计		6,934,260.89		

5. 按欠款方归集的期末数前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末数	合同资产期末数	应收账款和合同资产期末数	占应收账款和合同资产期末合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末数
第一名	22,836,469.56	38,633,797.21	61,470,266.77	1.07	1,387,378.62
第二名	33,835,457.50	9,516,523.12	43,351,980.62	0.75	623,850.27
第三名	23,949,837.75	5,585,270.40	29,535,108.15	0.51	407,056.49
第四名	20,826,824.45	7,579,242.03	28,406,066.48	0.49	435,645.50
第五名	27,656,750.15	-	27,656,750.15	0.48	276,567.50
小 计	129,105,339.41	61,314,832.76	190,420,172.17		3,130,498.38



(五) 应收款项融资

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据	12,442,617.41	16,097,101.89

2. 期末公司已背书或者贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项 目	期末终止确认金额
银行承兑汇票	10,958,769.83

(六) 预付款项

1. 账龄分析

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	518,889,522.90	81.62	392,309,312.57	82.15
1-2年	91,457,238.51	14.39	15,936,658.71	3.34
2-3年	7,746,265.01	1.22	13,678,859.48	2.86
3-4年	4,580,112.92	0.72	1,262,107.32	0.26
4-5年	20,213.79	-	15,020,640.65	3.15
5年以上	13,071,385.91	2.05	39,316,542.10	8.24
合 计	635,764,739.04	100.00	477,524,120.83	100.00

2. 期末无账龄超过1年且金额重大的预付款项。

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(七) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	2,021,393.71	-	2,021,393.71
其他应收款	90,977,946,271.41	3,776,373,511.19	87,201,572,760.22
合 计	90,979,967,665.12	3,776,373,511.19	87,203,594,153.93

续上表:



项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	41,468,628.43	-	41,468,628.43
其他应收款	82,448,269,230.89	2,670,252,145.55	79,778,017,085.34
合 计	82,489,737,859.32	2,670,252,145.55	79,819,485,713.77

2. 应收股利

项 目	期末数	期初数
杭州绿城橱柜有限公司	1,427,270.42	1,427,270.42
浙江理活商业运营服务有限公司	594,123.29	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	-	39,900,000.00
浙江建安工程管理有限公司	-	141,358.01
小 计	2,021,393.71	41,468,628.43

3. 其他应收款

(1) 按性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
拆借款、往来款	85,352,804,093.57	77,463,837,889.05
保证金	2,722,786,042.95	2,586,863,207.09
其 他	2,902,356,134.89	2,397,568,134.75
小 计	90,977,946,271.41	82,448,269,230.89

(2) 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	38,826,636,265.02	38,755,766,657.27
1-2 年	23,029,244,123.60	19,290,715,350.12
2-3 年	12,742,384,228.62	15,870,139,451.81
3 年以上	16,379,681,654.17	8,531,647,771.69
其中：3-4 年	11,304,154,989.87	3,772,737,899.71
4-5 年	2,041,935,136.56	653,388,699.06
5 年以上	3,033,591,527.74	4,105,521,172.92
小 计	90,977,946,271.41	82,448,269,230.89

(3) 按坏账计提方法分类披露



种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	7,391,952,455.02	8.12	3,525,052,028.20	47.69	3,866,900,426.82
按组合计提坏账准备	83,585,993,816.39	91.88	251,321,482.99	0.30	83,334,672,333.40
其中：关联方组合	77,960,851,638.55	85.69	38,980,425.82	0.05	77,921,871,212.73
保证金组合	2,722,786,042.95	3.00	13,613,930.21	0.50	2,709,172,112.74
账龄组合	2,902,356,134.89	3.19	198,727,126.96	6.85	2,703,629,007.93
合 计	90,977,946,271.41	100.00	3,776,373,511.19		87,201,572,760.22

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,672,420,174.37	6.88	2,443,594,760.12	43.08	3,228,825,414.25
按组合计提坏账准备	76,775,849,056.52	93.12	226,657,385.43	0.30	76,549,191,671.09
其中：关联方组合	71,791,417,714.68	87.07	36,409,739.57	0.05	71,755,007,975.11
保证金组合	2,586,863,207.09	3.14	12,933,816.04	0.50	2,573,929,391.05
账龄组合	2,397,568,134.75	2.91	177,313,829.82	7.40	2,220,254,304.93
合 计	82,448,269,230.89	100.00	2,670,252,145.55		79,778,017,085.34

1) 期末按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	1,266,156,976.30	1,113,713,374.12	87.96	根据预计可收回金额计提
客户 2	1,086,689,750.00	254,420,840.93	23.41	根据预计可收回金额计提
客户 3	1,033,009,904.80	123,148,632.69	11.92	根据预计可收回金额计提
客户 4	945,340,397.29	263,458,540.57	27.87	根据预计可收回金额计提
客户 5	773,470,454.86	139,531,856.75	18.04	根据预计可收回金额计提
客户 6	686,955,991.82	274,782,396.73	40.00	根据预计可收回金额计提
客户 7	363,040,944.88	363,040,944.88	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 8	317,651,354.13	73,318,760.59	23.08	根据预计可收回金额计提
客户 9	303,210,197.38	303,210,197.38	100.00	根据预计可收回金额计提



单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
客户 10	238,113,687.87	238,113,687.87	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 11	151,276,150.00	151,276,150.00	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 12	131,602,129.35	131,602,129.35	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 13	34,449,627.48	34,449,627.48	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 14	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	根据预计可收回金额计提
其 他	48,984,888.86	48,984,888.86	100.00	根据预计可收回金额计提
小 计	7,391,952,155.02	3,525,052,028.20		

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合计提项目：账龄组合

项 目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	1,478,227,383.75	-	-
1-2 年	92,184,723.35	2,765,541.70	3.00
2-3 年	97,112,485.47	4,855,624.27	5.00
3-4 年	172,751,404.69	17,275,140.47	10.00
4-5 年	771,704,140.01	115,755,621.00	15.00
5 年以上	290,375,997.62	58,075,199.52	20.00
小 计	2,902,356,134.89	198,727,126.96	

3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
2024 年 1 月 1 日余额	54,859,479.37	97,257,904.35	2,518,134,761.83	2,670,252,145.55
本期计提	723,458.29	40,628,481.39	1,119,369,387.29	1,160,721,326.97
本期核销	-	-	54,376,921.40	54,376,921.40
合并范围变动	-223,039.93	-	-	-223,039.93
2024 年 12 月 31 日余额	55,359,897.73	137,886,385.74	3,583,127,227.72	3,776,373,511.19

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计 提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按单项计提坏账准备	2,443,594,760.12	1,126,987,515.22	-	45,530,277.14	-	3,525,052,028.20



种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计 提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
按组合计提坏账准备	226,657,385.43	33,733,781.75	-	8,846,644.26	-223,039.93	251,321,482.99
小 计	2,670,252,145.55	1,160,721,326.97	-	54,376,921.40	-223,039.93	3,776,373,511.19

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	51,376,921.40

其中重要的其他应收款核销情况：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
客户 1	往来款	25,378,072.02	预计无法收回	否
客户 2	往来款	16,680,000.00	公司注销	否
客户 3	往来款	1,830,000.00	公司注销	否
客户 4	往来款	1,500,000.00	公司注销	否
客户 5	往来款	1,128,149.02	公司注销	否
小 计		46,516,221.04		

(6) 按欠款方归集的期末数前五名的其他应收款情况

单位名称	期末数	款项的性质
第一名	2,899,458,888.56	往来款
第二名	2,740,844,513.58	往来款
第三名	2,729,338,834.96	往来款
第四名	2,268,352,000.00	往来款
第五名	1,991,218,989.63	往来款
小 计	12,629,213,226.73	

(八) 存货

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	204,281,588,630.16	2,061,722,908.65	202,219,865,721.51



项 目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	43,421,502,006.31	2,721,460,687.49	40,700,041,318.82
合同履约成本	578,930,729.47	-	578,930,729.47
库存商品	302,485,190.70	-	302,485,190.70
原材料	11,886,520.64	-	11,886,520.64
生产成本	2,514,802.13	-	2,514,802.13
低值易耗品	121,231.06	-	121,231.06
周转材料	103,120.30	-	103,120.30
合 计	248,599,132,230.77	4,783,183,596.14	243,815,948,634.63

续上表:

项 目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	266,822,516,203.41	1,346,355,686.42	265,476,190,517.02
开发产品	34,659,343,837.90	1,225,250,488.02	33,434,093,349.88
合同履约成本	882,448,382.52	-	882,448,382.52
库存商品	231,162,934.25	-	231,162,934.25
原材料	17,618,922.72	-	17,618,922.72
生产成本	54,039,482.11	-	54,039,482.11
低值易耗品	3,741,029.35	-	3,741,029.35
周转材料	241,693.28	-	241,693.28
合 计	302,671,142,485.57	2,571,606,174.44	300,099,536,311.13

[注]期末用于抵押担保的存货详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

2. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

(1) 增减变动情况

类 别	期初数	本期增加	
		计提	转入
开发成本	1,346,355,686.42	1,702,670,669.23	-
开发产品	1,225,250,488.02	1,951,160,476.27	987,303,447.00



类 别	期初数	本期增加	
		计提	转入
小 计	2,571,606,174.44	3,653,831,145.50	987,303,447.00

续上表:

类 别	本期减少			期末数
	转回或转销	转出	合并减少	
开发成本	-	987,303,447.00	-	2,061,722,908.65
开发产品	1,383,877,649.16	-	58,376,074.64	2,721,160,687.49
小 计	1,383,877,649.16	987,303,447.00	58,376,074.64	4,783,183,596.14

(2) 期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

3. 存货—开发成本

项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
西安月映海棠、春熙海棠、凤鸣海棠、春风心语、秋月苑	西安	高层、商业、写字楼、商业别墅	13,147,893,850.25	11,452,854,792.34
上海沁兰园	上海	高层	7,424,364,367.65	6,848,587,745.66
深圳桂语兰庭	深圳	裙房商业, 商办, 住宅, 超高层, 高层	6,584,156,872.01	-
上海留香园	上海	高层	6,291,797,482.60	5,475,085,497.95
杭州芝澜月华	杭州	高层	5,611,823,460.44	5,152,013,857.18
上海潮鸣东方	上海	高层, 地下商业	5,072,698,417.00	-
北京晓月和风	北京	小高层	4,951,960,862.76	4,103,840,292.12
杭州桂月云翠	杭州	高层	4,234,308,553.73	3,584,523,091.49
长沙风起麓鸣	长沙	高层、商业	4,228,740,349.33	3,754,911,952.57
杭州汀岸宸风	杭州	高层	4,152,648,982.19	3,717,025,404.60
杭州紫棠园	杭州	高层	3,922,796,774.99	3,498,804,894.34
义乌风起潮鸣	义乌	多层、高层	3,827,633,814.15	1,553,006,561.47
杭州锦海棠	杭州	高层	3,720,043,771.97	586,795,652.83
上海春晓园	上海	高层	3,604,479,470.90	3,207,408,258.36
武汉桂语朝阳	武汉	高层、超高层	3,600,720,090.80	4,424,978,289.87
杭州玉澜月华	杭州	高层	3,576,114,396.17	-
苏州玫瑰园	苏州	合院别墅, 多层	3,462,825,000.27	-
上海黄浦湾	上海	高层	3,366,520,419.29	5,317,136,144.00



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
台州风起潮鸣	台州	小高层	3,187,019,237.91	1,145,534,843.51
杭州咏溪云庐	杭州	叠墅	3,126,794,356.67	2,567,824,404.95
杭州云诵桂月	杭州	高层	3,084,288,729.44	2,756,848,266.10
杭州咏湖云庐	杭州	叠拼别墅, 中高层	2,969,498,904.79	-
杭州绿汀春晓	杭州	高层	2,918,280,271.91	372,390,415.07
盐城桂语江南	盐城	高层、叠拼、合院或 VILLA 底商、办公、独立商业	2,802,047,051.38	2,585,146,077.35
杭州丽澜轩	杭州	高层	2,704,775,262.35	2,416,282,280.90
北京和樾玉鸣	北京	小高层, 地下商业	2,587,500,000.00	-
温州鹿城广场三四期	温州	酒店式公寓	2,540,702,746.63	2,242,948,753.71
杭州玉海棠	杭州	高层	2,430,086,002.12	1,918,791,831.70
福州芝蘭月华	福州	底层商业网点, 高层, 裙房 商业, 中高层	2,333,700,239.34	-
上虞晓风印月	绍兴	小高层	2,292,725,977.87	1,754,219,690.33
杭州沁百合	杭州	中高层	2,182,666,185.76	-
宁波馥香园	宁波	裙房商业, 中高层, 小高层	2,118,713,152.53	-
大连海上明月 A3A4	大连	高层、酒店式公寓	2,063,581,373.59	2,035,324,781.87
杭州润百合	杭州	叠拼别墅, 中高层	2,054,268,660.03	-
武汉留香园	武汉	高层	2,015,082,282.74	1,770,017,466.76
盐城晓风印月	盐城	高层	1,994,304,588.91	1,912,231,541.24
杭州和颂春风	杭州	高层	1,991,639,757.79	1,853,908,105.90
杭州宸岸印月	杭州	多层, 中高层	1,986,958,213.59	-
天津水西雲庐 (EFT)	天津	多层、叠拼、商业	1,971,787,287.97	3,450,554,233.09
义乌凤栖逸庐	金华	合院别墅	1,872,949,543.67	-
嘉兴晓风印月	嘉兴	高层	1,811,627,801.38	1,430,122,950.53
杭州晓风朗月	杭州	中高层, 小高层	1,757,004,036.71	-
北京御园	北京	多层	1,727,121,581.82	1,727,121,581.82
安吉天使之城	湖州	合院别墅, 酒店, 独立商业, 叠拼别墅, 多层, 合院别墅	1,403,743,415.29	-
天津桂语听蘭二期、天津桂月 雲翠	天津	小高层、洋房	1,661,021,422.79	596,330,644.30
大连海韵晓风	大连	高层、多层	1,658,939,277.58	1,350,103,673.48



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
杭州汀岸印月	杭州	小高层, 中高层	1,647,715,484.63	-
西安凤起长安、西安锦海棠	西安	高层、商业	1,555,275,779.85	1,170,292,494.24
海南蓝湾小镇	陵水	综合社区	1,544,214,019.52	750,633,130.91
杭州晴澜轩	杭州	多层, 中高层	1,514,510,833.67	-
杭州月咏和风	杭州	高层, 独立商业	1,476,365,087.17	-
上海沁香园	上海	中高层	1,344,209,493.40	-
杭州溪映明月	杭州	高层	1,321,533,684.58	8,204,240,555.91
杭州云咏明月	杭州	高层、商业	1,312,004,747.03	207,990,000.00
海南海韵晓风	陵水	洋房	1,278,935,224.48	402,014,424.00
杭州汀桂里	杭州	小高层	1,252,535,705.09	1,048,477,771.77
泰州春晓江南、桃李春风	泰州	高层、别墅	1,188,662,854.74	1,837,731,959.72
西安桂月云翠	西安	高层, 裙房商业, 中高层	1,171,464,372.71	-
烟台蘭园	烟台	高层	1,136,709,689.29	1,746,362,133.64
南通桂语朝阳	南通	多层、小高层	1,130,065,378.52	1,908,410,246.81
杭州熙海棠	杭州	写字楼, 中高层	1,134,945,835.51	-
吴江春风湖滨	苏州	别墅	1,130,847,252.83	1,758,296,054.66
合肥锦海棠	合肥	裙房商业, 小高层, 中高层	1,124,105,908.29	-
新疆理想之城	乌鲁木齐	高层	1,117,438,760.76	1,192,966,814.06
长沙玉海棠	长沙	高层, 裙房商业	1,088,071,876.89	-
苏州春月锦园	苏州	多层、高层	1,090,934,349.54	935,346,763.50
丽水湖境云庐	丽水	联排别墅、高层	1,078,358,615.94	807,051,291.81
嘉兴湖境云庐	嘉兴	中高层, 合院别墅	1,035,607,049.38	-
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	联排别墅、独栋	1,027,953,352.22	947,804,415.17
宁波燕语春风	宁波	高层	1,023,901,036.18	802,819,892.70
杭州晓风明月	杭州	高层	1,011,712,080.36	-
苏州逸庐	苏州	联排别墅, 叠拼别墅	983,812,132.67	-
余姚映翠晓园	余姚	小高层	970,872,843.61	748,924,958.21
成都锦海棠	成都	小高层	911,795,549.15	361,647,650.94
杭州月依星河	杭州	高层	858,876,704.10	708,585,402.79



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
杭州和萃揽悦园	杭州	高层, 中高层	819,603,971.03	-
泰州桂语听澜	泰州	高层	819,115,559.60	1,285,794,986.90
杭州溪听晓月	杭州	中高层	779,997,037.99	-
开封龙亭	开封	合院	772,041,536.99	770,097,611.34
杭州湖栖云庐	杭州	叠拼别墅	759,805,143.04	-
慈溪沁百合	宁波	小高层	741,315,977.43	-
天津桃李春风	天津	高层、别墅	737,765,174.37	919,287,841.10
成都川菜小镇	成都	别墅、商业	716,355,770.69	633,857,238.03
西安紫棠苑	西安	中高层, 底层商业网点	709,100,678.86	-
临海江澜鸣翠	台州	高层	706,981,878.00	566,885,078.29
天津桂语朝阳	天津	高层	647,798,839.44	1,438,044,115.79
天津水西雲庐 (EFT)	天津	多层、别墅	615,809,971.31	4,531,292,774.59
昆明柳岸晓风	昆明	高层	562,290,569.29	996,282,371.77
合肥咏溪雲庐	合肥	叠拼别墅	557,598,679.09	-
余姚臻园	宁波	合院别墅	516,364,357.28	-
新疆玉园	乌鲁木齐	高层	488,893,046.15	484,906,756.33
广州馥香园	广州	裙房商业, 高层	485,788,962.96	-
南京沁百合	南京	多层	395,674,858.30	-
武汉湖畔雲庐	武汉	高层、别墅、酒店式公寓	355,457,480.36	4,119,875,714.81
大连湖畔和庐	大连	洋房、联排、合院	340,001,311.07	463,977,359.38
杭州岸芷丁香	杭州	高层, 中高层	294,883,734.54	-
济南玉兰花园	济南	高层、多层、别墅、商业	290,881,047.23	297,699,387.22
无锡逸庐	无锡	叠拼别墅, 合院别墅	282,114,968.27	-
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	小高层	249,061,904.55	211,517,740.85
金华望山隐庐	金华	别墅	238,253,841.88	350,881,804.17
扬州凤鸣隐庐	扬州	高层、别墅	223,174,793.68	214,257,918.51
温州凤起玉鸣	温州	高层、写字楼、商业	218,609,367.39	225,725,393.21
嘉兴馥香园	嘉兴	中高层	208,830,528.23	-
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	高层	174,150,336.98	173,551,240.95



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
长沙锦海棠	长沙	高层, 中高层, 底层商业网点	162, 895, 109. 45	-
西安熙海棠	西安	高层, 裙房商业, 中高层	153, 743, 836. 91	-
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	合院、小高层	150, 373, 557. 76	254, 963, 897. 62
青岛理想之城	青岛	综合社区	139, 654, 788. 26	1, 217, 535, 715. 93
安吉桃花源	湖州	别墅	106, 293, 213. 49	426, 622, 670. 77
广州玉海棠	广州	高层, 裙房商业	99, 670, 000. 00	-
长沙青竹园	长沙	多层	57, 596, 115. 76	230, 050, 500. 13
海南蓝湾小镇(玉兰苑)	陵水	多层	52, 658, 133. 36	3, 637, 605. 94
温州桂语江南	温州	高层	30, 156, 877. 49	16, 511, 603. 61
西安全运村(文远)	西安	高层、多层、商业	29, 238, 244. 61	23, 127, 428. 52
杭州江畔锦园	杭州	高层	25, 155, 233. 00	2, 400, 933, 598. 46
扬州凤鸣云庐	扬州	多层、叠拼、商业	23, 200, 768. 24	24, 860, 134. 65
杭州桂冠东方	杭州	高层	-	15, 170, 894, 253. 42
北京沁园	北京	高层、酒店式公寓	-	9, 008, 114, 530. 15
北京晓风印月	北京	高层	-	5, 626, 354, 492. 45
北京西山云庐	北京	叠拼	-	5, 556, 485, 898. 36
西安全运村二四期	西安	高层、洋房	-	5, 361, 779, 144. 96
宁波通山未来社区	宁波	高层	-	5, 134, 796, 058. 87
杭州晓月映翠	杭州	高层	-	4, 631, 685, 844. 79
上海前滩百合园	上海	联排别墅、多层	-	4, 414, 049, 770. 80
杭州月映星语	杭州	高层	-	4, 180, 942, 201. 25
杭州月映海棠	杭州	高层	-	4, 095, 691, 880. 13
杭州燕语海棠	杭州	高层	-	3, 613, 306, 790. 83
西安春和印月	西安	高层	-	3, 588, 686, 503. 74
杭州咏桂里	杭州	高层	-	3, 575, 181, 097. 98
杭州晓月和风	杭州	高层	-	3, 439, 792, 031. 47
西安和庐	西安	大平层、叠拼	-	3, 271, 876, 645. 08
台州晓风印月	台州	高层	-	2, 910, 646, 806. 88
奉化凤悦印湖	宁波	高层、商业	-	2, 864, 814, 671. 90



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
杭州沁桂轩	杭州	高层, 裙房商业	-	2,726,139,953.69
杭州春知海棠	杭州	高层	-	2,688,550,549.65
宁波春月云锦、春风晴翠	宁波	高层	-	2,537,265,203.99
杭州汀岸芷兰	杭州	小高层	-	2,415,616,421.79
杭州燕语春风	杭州	高层	-	2,373,612,902.98
天津风起悦鸣	天津	高层、多层	-	2,324,288,518.91
石家庄桂语听澜	石家庄	高层	-	2,193,166,912.84
济南春风心语	济南	别墅	-	1,986,500,107.13
北京桂语听澜	北京	高层	-	1,949,054,101.87
苏州云庐	苏州	多层	-	1,651,723,010.13
天津诚园	天津	高层、商业、写字楼	-	1,618,223,686.05
杭州樾鸣春晓	杭州	高层	-	1,517,945,200.44
哈尔滨诚园	哈尔滨	高层、叠拼、商业	-	1,392,759,495.22
西安桂语云境	西安	高层、叠拼、商业	-	1,374,144,139.64
天津柳岸晓风	天津	洋房、大平层	-	1,185,051,994.19
舟山春来晓园	舟山	高层	-	1,163,309,500.41
临安桃李望湖	杭州	高层、洋房	-	1,039,974,318.49
徐州明月春晓	徐州	高层	-	845,795,990.18
德清春月锦庐	湖州	小高层	-	780,706,645.46
青岛文澜锦园	青岛	高层、商业	-	722,926,506.75
宁波春语文澜	宁波	高层、商业	-	611,220,610.07
大连海上明月 A2	大连	高层、商业	-	227,087,489.14
大庆御园	大庆	高层、商业	-	150,703,592.17
郑州湖畔云庐	郑州	洋房	-	117,232,757.16
合肥星澜湾	合肥	高层	-	109,173,078.63
苏州柳岸晓风	苏州	高层、洋房	-	75,340,607.24
北京密云项目	北京	别墅	-	62,299,322.31
重庆春溪云庐	重庆	高层、别墅	-	33,138,056.51
佛山桂语映月	佛山	高层、农贸市场、商业	-	9,316,113.91



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
合肥翡翠湖玫瑰园	合肥	高层	-	9,273,001.03
武汉诚园	武汉	高层	-	7,393,529.44
其 他			19,411,424.66	64,065,835.83
小 计			204,281,588,630.16	266,822,546,203.44

4. 存货—开发产品

项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
北京晓风印月	北京	高层	3,167,292,716.81	-
天津水西雲庐（EFT）	天津	多层、别墅	2,767,592,482.09	838,302,811.39
天津水西雲庐（EFT）	天津	多层、叠拼、商业	1,667,907,512.67	-
奉化风悦印湖	宁波	高层、商业	1,397,272,892.32	-
西安和庐	西安	大平层、叠拼	1,360,166,531.43	-
天津凤起悦鸣	天津	高层、多层	1,317,129,870.39	-
北京壹亮马	北京	高层、酒店式公寓	1,283,637,531.95	1,334,035,779.16
北京西山云庐	北京	叠拼	1,092,571,962.81	-
舟山蘭园	舟山	高层、洋房	1,073,641,376.92	1,310,527,596.08
天津诚园	天津	高层、商业、写字楼	1,071,083,535.63	2,469,701.84
武汉湖畔雲庐	武汉	高层、别墅、酒店式公寓	1,062,853,475.99	-
西安全运村二四期	西安	高层、洋房	971,222,854.42	409,556,851.90
宁波通山未来社区	宁波	高层	959,006,396.69	-
郑州湖畔雲庐	郑州	洋房	904,128,043.99	1,605,935,729.27
西安桂语云境	西安	高层、叠拼、商业	782,395,773.78	-
福州文澜明月	福州	高层	771,134,168.61	896,267,292.13
泰州春晓江南、桃李春风	泰州	高层、别墅	763,119,094.62	-
泰州桂语听澜	泰州	高层	694,413,122.90	768,813,385.79
西安春风心语	西安	高层、商业	674,174,877.12	818,506,323.71
宿迁梨园湾小镇	宿迁	合院、高层、商业街、幼儿园	631,464,921.75	773,430,833.81
嘉兴桐乡凤栖春澜	嘉兴	高层	622,226,153.41	964,462,403.16
衢州蘭园	衢州	小高层	597,844,389.69	1,257,754,900.28
海南蓝湾小镇	陵水	综合社区	586,798,848.73	1,093,062,813.37



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
武汉桂语朝阳	武汉	高层、超高层	571,831,150.92	544,553,936.48
哈尔滨诚园	哈尔滨	高层、叠拼、商业	567,800,977.21	-
长沙青竹园	长沙	多层	542,696,720.18	357,270,130.06
德清晓园	湖州	中高层	514,323,645.53	874,915,205.19
合肥桃李春风	合肥	别墅	508,877,888.47	569,125,889.33
吴江春风湖滨	苏州	别墅	507,876,339.19	-
大连湖畔和庐	大连	洋房、联排、合院	502,768,487.90	559,265,925.64
天津桂语朝阳	天津	高层	477,434,413.20	-
大连海上明月 A2	大连	高层、商业	454,954,169.37	446,915,002.10
西安春和印月	西安	高层	451,327,950.81	-
安吉天使之城	湖州	别墅	443,543,232.07	-
盐城晓风印月	盐城	高层	424,987,565.83	726,874,959.10
徐州明月春晓	徐州	高层	375,068,246.12	-
上海黄浦湾	上海	高层	360,719,507.07	336,334,206.10
衢州礼贤未来社区	衢州	小高层	349,286,887.27	558,154,574.76
北京沁园	北京	高层、酒店式公寓	342,431,417.47	-
诸暨绿城广场	诸暨	高层	335,634,615.46	353,690,718.28
舟山沁园	舟山	高层、多层、商业	318,851,229.51	418,892,860.57
昆明柳岸晓风	昆明	高层	313,441,097.88	-
安吉桃花源	湖州	别墅	305,507,162.47	-
奉化锦上月鸣	宁波	高层、商业	282,814,749.15	526,805,383.89
烟台蘭园	烟台	高层	282,476,686.40	287,032,715.46
临安桃李望湖	杭州	高层、洋房	255,102,735.79	-
武汉诚园	武汉	高层	246,149,212.31	600,225,113.43
杭州潮听明月	杭州	高层	230,635,938.71	253,134,533.75
苏州朗月滨河	苏州	高层	223,619,534.38	979,794,756.67
烟台春熙海棠	烟台	多层	219,568,416.82	532,588,152.99
西安全运村（文广）	西安	高层、小高层	213,025,452.80	242,714,556.73
新疆百合公寓	乌鲁木齐	高层	211,827,227.10	283,870,912.68



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
杭州桂语新月	杭州	高层	208,577,004.07	465,359,559.77
成都川菜小镇	成都	别墅、商业	190,465,675.75	248,740,828.68
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	小高层	188,186,270.27	239,516,806.84
天津柳岸晓风	天津	洋房、大平层	177,797,328.08	142,962,338.66
宁波智慧园	宁波	高层	166,477,536.94	299,523,294.13
西安柳岸晓风	西安	高层	166,184,616.08	191,058,860.12
石家庄桂语听澜	石家庄	高层	154,586,879.19	-
大连玫瑰园葡萄酒小镇	大连	联排、独栋	153,581,268.68	262,256,626.68
德清晓月澄庐	湖州	高层、叠拼	153,342,327.05	802,595,188.52
重庆春溪雲庐	重庆	高层、别墅	148,992,428.95	230,551,138.57
金华望山隐庐	金华	别墅	148,180,178.34	-
济南春风心语	济南	别墅	144,166,005.79	-
扬州凤鸣隐庐	扬州	叠墅	134,879,420.89	240,516,012.16
苏州明月滨河	苏州	高层	133,070,345.17	177,851,999.79
南通桂语朝阳	南通	多层、小高层	132,604,121.54	-
无锡桂语云间	无锡	高层	131,124,269.39	820,095,199.00
青岛理想之城	青岛	综合社区	130,449,525.10	29,425,857.56
重庆晓风印月	重庆	高层、别墅	125,986,397.20	150,520,698.72
杭州江畔锦园	杭州	高层	118,231,435.24	-
上海前滩百合园	上海	联排别墅、多层	116,528,542.83	-
南通湖境和庐	南通	小高层、叠拼	115,393,870.55	329,263,318.79
济南明月风荷	济南	高层	104,431,915.60	104,765,161.33
宁波春月金沙	宁波	高层、商业	104,407,552.83	123,908,362.19
杭州山澜桂语	杭州	高层	99,852,196.83	357,327,880.60
舟山玫瑰园	舟山	高层	99,586,769.36	99,586,769.36
鹰潭鹤鸣溪谷	鹰潭	合院、小高层	98,390,513.49	-
杭州湖上春风	杭州	高层	96,322,774.18	100,015,019.21
北京明月听澜	北京	多层、高层	93,895,030.30	160,305,648.52
温州春月江澜	温州	多层、别墅、商业	93,545,748.73	1,051,034,840.05



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
杭州沐春明月	杭州	高层	92,417,891.30	144,206,824.27
宁波春月云锦、春风晴翠	宁波	高层、商业	85,660,174.58	14,693,481.39
青岛文澜锦园	青岛	高层、商业	84,554,208.36	-
杭州蓝庭	杭州	高层	82,410,165.74	82,410,165.74
宁波春熙云境	宁波	高层、商业	81,930,872.68	119,057,386.13
佛山桂语兰庭	佛山	高层	78,279,692.39	60,796,840.29
杭州春风金沙	杭州	高层	78,175,236.54	149,824,143.08
新疆玉园	乌鲁木齐	高层	76,869,710.07	76,869,710.07
苏州云庐	苏州	多层	74,512,691.04	-
千岛湖湖畔澄庐	杭州	高层、别墅	73,102,947.29	204,351,647.56
杭州馥香园	杭州	高层	71,104,716.66	-
新疆理想之城	乌鲁木齐	高层	70,228,073.69	97,148,193.94
大连明月听澜	大连	高层	69,567,863.85	148,569,212.00
合肥星澜湾	合肥	高层	67,025,076.97	229,693,631.50
海安桂语听澜	南通	小高层	62,793,382.37	96,038,788.40
宁波滨河鸣翠	宁波	高层	61,623,964.01	176,797,047.28
北京桂语听澜	北京	高层	58,881,100.56	-
海南蓝湾小镇	海南	高层、别墅	58,086,082.75	-
佛山桂语映月	佛山	高层、农贸市场、商业	55,998,285.19	519,600,209.20
西安全运村(文远)	西安	高层、多层、商业	55,744,779.72	112,719,675.78
杭州龙坞茗春苑	杭州	多层	54,454,337.18	72,222,658.12
武汉凤起乐鸣	武汉	高层	51,655,623.08	320,010,233.12
眉山湖畔雲庐	眉山	高层、别墅	50,996,826.67	281,888,409.82
昆明诚园	昆明	高层	46,719,278.65	62,977,619.52
杭州雅庐名筑	杭州	写字楼、商业	40,570,876.60	81,336,309.68
徐州诚园	徐州	高层	39,392,029.37	169,857,494.29
舟山春来晓园	舟山	高层	38,236,855.24	64,590,543.08
大连蘭园	大连	多层	36,041,045.59	57,751,585.37
温州桂语江南	温州	高层	35,535,507.90	238,797,091.66



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
宁波春语文澜	宁波	高层、商业	29,982,235.24	-
扬州凤鸣云庐	扬州	多层、叠拼、商业	29,504,941.41	173,910,372.98
天津桃李春风	天津	高层、别墅	29,217,180.77	41,123,796.82
南通蘭园	南通	高层、别墅	27,205,612.49	22,053,956.56
杭州隐庐	杭州	多层、别墅	27,118,859.77	27,118,859.77
象山白沙湾玫瑰园	宁波	高层	26,169,715.41	44,146,023.23
奉化桂语映月	宁波	高层、洋房	25,634,375.16	25,626,550.23
成都桂语朝阳	成都	高层、别墅	25,010,068.47	34,740,830.89
成都桂语麓境	成都	高层、多层	22,131,307.68	31,252,122.28
杭州雲栖桃花源	杭州	合院	20,906,583.33	31,495,737.24
金华翠湖晓园	金华	高层	19,934,077.20	175,539,354.81
杭州咏桂里	杭州	高层	18,490,965.39	-
宁波晓风印月	宁波	高层	17,790,940.12	28,983,682.87
苏州柳岸晓风	苏州	高层、洋房	17,248,827.52	144,837,119.74
济南诚园	济南	高层	17,038,307.56	33,088,951.05
奉化桂语朝阳（旭阳郡）	宁波	高层、洋房	16,342,525.47	11,897,681.06
南通桂语江南	南通	高层	16,342,331.35	19,911,552.42
青岛和锦诚园	青岛	高层	15,291,906.91	120,168,328.41
德清浙工大诚园	湖州	高层、别墅	13,715,888.76	15,360,754.93
杭州江上臻园	杭州	高层	12,405,002.96	40,124,504.40
金华春熙明月	金华	高层	12,125,467.69	10,410,939.42
舟山凌波秋月	舟山	高层、多层、别墅	12,114,340.81	182,450,343.28
济南天宸原著	济南	多层、叠拼	12,017,915.89	11,181,352.79
南通沁园	南通	高层、别墅	11,558,436.89	10,180,808.66
郑州雁鸣湖玫瑰园	郑州	高层	11,005,730.56	11,005,730.56
合肥翡翠湖玫瑰园	合肥	高层	10,319,960.39	-
合肥桂花园	合肥	公寓	-	11,387,277.78
苏州逸品澜岸	苏州	高层	-	404,776,702.04
杭州云栖燕庐	杭州	叠墅	-	136,775,375.97



项目名称	坐落	物业类型	期末数	期初数
成都风起朝鸣	成都	大平层、独栋、叠拼	--	136,751,220.95
大庆御园	大庆	高层、商业	-	107,321,887.74
天津桂语听澜	天津	高层	-	86,687,315.21
杭州晓风印月	杭州	高层	-	64,619,268.29
嵊州剡江越园	绍兴	高层	-	63,513,046.97
北京颐和金茂府	北京	大平层	-	60,179,843.07
义乌桃花源	金华	高层、叠拼	-	35,602,521.14
杭州龙坞茗筑	杭州	多层	-	22,518,788.34
宁波春熙潮鸣	宁波	洋房	-	22,002,861.38
杭州桃李春风	杭州	高层、别墅	-	19,773,054.08
苏州明月江南	苏州	高层	-	19,448,568.62
北京水映兰庭	北京	高层	-	17,881,992.39
象山桂语江南	宁波	洋房	-	16,375,467.59
杭州春来晓园	杭州	高层	-	9,607,384.41
其 他			109,410,034.54	442,835,641.89
小 计			43,421,502,006.31	34,659,343,837.90

5. 期末存货余额中借款费用资本化金额为 10,540,508,522.38 元。

(九) 合同资产

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
未到期的质保金	55,126,636.52	2,756,331.83	52,370,304.69
按工程完工进度暂估的合同资产	3,118,935,786.64	175,770,644.18	2,943,165,142.46
合 计	3,174,062,423.16	178,526,976.01	2,995,535,447.15

续上表：

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
未到期的质保金	162,854,968.22	8,142,748.41	154,712,219.81



项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
按工程完工进度暂估的合同资产	2,910,003,890.66	87,430,005.75	2,822,573,884.91
合 计	3,072,858,858.88	95,572,754.16	2,977,286,104.72

2. 按减值计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提减值准备	84,744,918.14	2.67	84,744,918.14	100.00	-
其中：按工程完工 进度暂估的合同资产	84,744,918.14	2.67	84,744,918.14	100.00	-
按组合计提减值准备	3,089,317,505.02	97.33	93,782,057.87	3.04	2,995,535,447.15
其中：未到期的质 保金	55,126,636.52	1.74	2,756,331.83	5.00	52,370,304.69
按工程完工进度暂估 的合同资产	3,034,190,868.50	95.59	91,025,726.01	3.00	2,943,165,142.46
合 计	3,174,062,423.16	100.00	178,526,976.01		2,995,535,447.15

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
按单项计提减值准备	-	-	-	-	-
其中：按工程完工 进度暂估的合同资产	-	-	-	-	-
按组合计提减值准备	3,072,858,858.88	100.00	95,572,754.16	3.11	2,977,286,104.72
其中：未到期的质 保金	162,854,968.22	5.30	8,142,748.41	5.00	154,712,219.81
按工程完工进度暂估 的合同资产	2,910,003,890.66	94.70	87,430,005.75	3.00	2,822,573,884.91
合 计	3,072,858,858.88	100.00	95,572,754.16		2,977,286,104.72

期末按单项计提减值准备的合同资产

单位名称	账面余额	减值准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	16,770,000.00	16,770,000.00	100.00	预计无法收回
客户 2	14,400,000.00	14,400,000.00	100.00	预计无法收回
客户 3	13,631,175.92	13,631,175.92	100.00	预计无法收回
客户 4	11,166,191.11	11,166,191.11	100.00	预计无法收回



单位名称	账面余额	减值准备	计提比例(%)	计提理由
客户 5	8,377,720.98	8,377,720.98	100.00	预计无法收回
客户 6	8,338,422.55	8,338,422.55	100.00	预计无法收回
客户 7	6,987,996.81	6,987,996.81	100.00	预计无法收回
客户 8	4,035,134.51	4,035,134.51	100.00	预计无法收回
客户 9	1,038,276.26	1,038,276.26	100.00	预计无法收回
小 计	84,744,918.14	84,744,918.14		

(十) 持有待售资产

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售的非流动资产	55,045,871.56	-	55,045,871.56
持有待售的处置组	-	-	-
合 计	55,045,871.56	-	55,045,871.56

续上表：

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
持有待售的非流动资产	726,018,348.62	-	726,018,348.62
持有待售的处置组	466,136,044.36	22,665,830.74	443,470,213.62
合 计	1,192,154,392.98	22,665,830.74	1,169,488,562.24

2. 期末持有待售资产情况

持有待售的非流动资产

项 目	期末账面价值	公允价值	出售原因及方式	预计处置时间	其他综合收益累计金额
投资性房地产	55,045,871.56	55,045,871.56	协议转让	2025 年	-

3. 持有待售资产减值准备

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回	其他	
持有待售的非流动资产	-	-	-	-	-	-
持有待售的处置组	22,665,830.74	-	-	-	22,665,830.74	-
合 计	22,665,830.74	-	-	-	22,665,830.74	-



4. 其他说明

1) 本公司子公司济南诚瓴商业运营管理有限公司 2023 年与第三方签订《济南金融中心项目整体销售协议》未执行，故本期将持有待售的非流动资产转回至投资性房地产。

2) 本公司子公司德清青城房地产开发有限公司于 2024 年签订协议，约定将其持有的观云庄园悦云里房产全部转让给第三方，预计于 2025 年完成交付。该交易符合持有待售条件，相应房产列报为持有待售资产。

(十一) 一年内到期的非流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期应收款	307,280,238.46	-

2. 一年内到期的长期应收款

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款	310,384,079.25	3,103,840.79	307,280,238.46	-	-	-

3. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比 例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	310,384,079.25	100.00	3,103,840.79	1.00	307,280,238.46

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
2024 年 1 月 1 日余额	-	-	-	-
本期计提	3,103,840.79	-	-	3,103,840.79
2024 年 12 月 31 日余额	3,103,840.79	-	-	3,103,840.79



(十二) 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴及待抵扣税费	17,459,459,375.11	18,408,941,710.00
合同取得成本	923,498,254.66	897,497,701.28
其 他	1,130,540.75	1,239,961.42
合 计	18,384,088,170.52	19,307,679,372.70

(十三) 长期应收款

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	-	-	-	308,966,402.24	3,089,664.02	305,876,738.22

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比 例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比 例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	308,966,402.24	100.00	3,089,664.02	1.00	305,876,738.22

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
2024 年 1 月 1 日余额	3,089,664.02	-	-	3,089,664.02
本期转回	3,089,664.02	-	-	3,089,664.02
2024 年 12 月 31 日余额	-	-	-	-





(十四) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	12,156,414,295.31	-	12,156,414,295.31	12,411,797,367.97	314,681,158.01	12,097,116,209.96
对联营企业投资	21,256,387,797.64	-	21,256,387,797.64	25,087,016,569.88	-	25,087,016,569.88
对子公司投资	990,000.00	990,000.00	-	990,000.00	990,000.00	-
合 计	33,413,792,092.95	990,000.00	33,412,802,092.95	37,499,803,937.85	315,671,158.01	37,184,132,779.84

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
(1) 合营企业	16,865,680,888.49	12,097,116,209.96	314,681,158.01	2,492,705,000.00	590,391,811.43	-718,099,032.29	-
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	32,205,000.00	41,349,248.08	-	-	-	-5,754,866.33	-
浙江交投绿城投资有限公司	40,000,000.00	196,313,118.78	-	-	-	3,504,098.71	-
浙江绿西房地产集团有限公司	50,000,000.00	160,265,316.03	-	-	-	-2,022,793.10	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	501,869,550.00	10,500,000.00	314,681,158.01	-	-	-10,500,000.00	-
南京绿城置业有限公司	615,000,000.00	65,068,618.62	-	-	-	-66,343,443.06	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
上海绿隆房地产开发有限公司	110,000,000.00	76,455,132.52	-	-	-	-2,459,169.13	-
杭州致信置业有限公司	492,650,000.00	23,545,522.84	-	-	-	-23,545,522.84	-
徐州新盛绿城置业发展有限公司	60,000,000.00	121,965,774.32	-	-	-	-5,962,682.40	-
绿城康养集团有限公司	8,800,000.00	8,389,287.57	-	-	-	3,256,713.48	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	364,000,000.00	147,650,606.02	-	-	-	-28,905,065.89	-
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	125,000,000.00	155,139,068.16	-	-	-	1,740,276.22	-
南通新潮置业有限公司	487,500,000.00	179,013,361.71	-	-	-	-122,898,789.32	-
上海复垦实业发展有限公司	610,874,000.00	531,523,161.40	-	-	-	-55,024,523.78	-
上海复地复融实业发展有限公司	850,000,000.00	458,923,657.32	-	-	-	25,874,361.86	-
济南济高东智置业有限公司	51,000,000.00	12,818,461.05	-	-	-	110,638,114.12	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	5,000,000.00	210,043.27	-	-	-	-210,043.27	-
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	4,898,000.00	-	-	-	-	-	-
宁波轨道交通绿城置地有限公司	605,144,000.00	551,343,619.36	-	28,555,000.00	357,000,000.00	533,589.29	-
杭州浙琨企业管理有限公司	46,000,000.00	70,213,851.38	-	-	-	-532,381.25	-
宁波高新区智新建设开发有限公司	81,635,000.00	129,532,240.43	-	-	-	-14,943,421.60	-



被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	171,306,000.00	163,908,281.93	-	-	-	-14,927,909.85	-
衢州锦西志城房地产有限公司	350,000.00	10,803,338.15	-	-	-	14,646,488.27	-
杭州浙协企业管理有限公司	137,500,000.00	193,297,215.76	-	-	-	-2,614,915.53	-
杭州浙砾企业管理有限公司	244,712,000.00	269,884,163.30	-	-	-	-41,121,373.13	-
杭州凤溪置业有限公司	3,760,000.00	3,963,434.78	-	-	-	1,900,154.56	-
北京谊诚置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-
北京颖诚置业有限公司	328,140.00	-	-	-	-	-	-
大连中辰永年置业有限公司	4,900,000.00	86,991,309.04	-	-	-	-6,259,218.07	-
天津佳意房地产开发有限公司	16,500,000.00	26,594,531.88	-	-	-	248,838.77	-
天津华夏津典置业有限公司	339,617,113.87	297,990,714.83	-	-	-	-191,343,708.59	-
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	20,700,000.00	-	-	-	-	-	-
大连大汇商业房地产开发有限公司	-	102,789,568.79	-	-	-	-7,609,750.76	-
北京海开华大置业有限责任公司	64,760.00	-	-	-	-	105,192,979.30	-
西安紫达海置业有限公司	250,573,500.00	231,869,395.84	-	-	-	-2,372,294.61	-
沈阳沈北金谷置业有限公司	126,350,000.00	110,476,481.82	-	-	-	-39,245,567.96	-



被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
沈阳新湖明珠置业有限公司	122,500,000.00	117,395,869.40	-	-	-	-26,533,251.36	-
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	15,822,000.00	217,759,059.54	-	-	-	197,650,269.22	-
杭州昭千投资有限公司	499,105,050.00	-	-	-	-	-	-
南通启新置业有限公司	1,045,000,000.00	957,163,301.77	-	-	-	-2,308,197.80	-
南通启阳建设开发有限公司	315,000,000.00	291,681,212.47	-	-	-	-36,419,310.93	-
杭州绿城凤起置业有限公司	25,000,000.00	262,860,778.27	-	-	-	44,389,869.43	-
济宁城投绿城置业有限公司	73,500,000.00	156,268,330.06	-	-	-	46,122,243.82	-
济南济高东诚置业有限公司	175,000,000.00	186,894,371.73	-	-	-	3,494,420.27	-
济南安投实业投资有限公司	9,000,000.00	52,932,121.17	-	-	-	74,132,602.41	-
济宁嘉瑞产业发展有限公司	150,000,000.00	146,278,764.75	-	-	-	-28,939,441.74	-
济宁瑞隆置业有限公司	77,500,000.00	75,274,030.67	-	-	-	-12,252,724.30	-
青岛城发筑景建设发展有限公司	9,991,092.20	27,561,902.01	-	-	-	6,607,281.47	-
青岛海捷置业有限公司	167,335,716.62	301,007,752.96	-	-	-	11,156,299.36	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	75,000,000.00	39,483,916.75	-	-	-	1,534,101.70	-
杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	98,020,000.00	56,901,819.47	-	500,000.00	-	-13,379,156.87	-



被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值 准备余额	本期变动			
				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 变动
杭州满园置业有限公司	840,000,000.00	811,696,693.79	-	-	-	183,451,962.37	-
绿城台依湖特色小镇投资开 发有限公司	5,100,000.00	-	-	-	-	-	-
浙江蓝城江山建设管理有限 公司	185,670,000.00	184,382,390.93	-	-	-	-5,825,823.47	-
马鞍山润园健康产业发展和有 限公司	23,650,000.00	15,131,448.51	-	-	-	-3,073,998.81	-
嘉兴励盛股权投资合伙企业 (有限合伙)	-	-	-	-	-	-	-
广州绿粤投资发展有限公司	2,500,000.00	52,379,116.37	-	-	-	1,328,265.95	-
福州绿盛投资有限公司	770,000,000.00	767,936,087.80	-	-	-	-80,523,635.53	-
成都城投绿城恒泰房地产开 发有限公司	22,500,000.00	-	-	-	-	-	-
成都高新庐林置业有限公司	1,667,769.81	8,455,172.62	-	-	-	-2,050,707.87	-
湖北君岚房地产开发有限公司	25,000,000.00	92,985,965.38	-	-	-	-5,748,720.12	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	588,000,000.00	536,001,469.47	-	-	-	220,903,197.72	-
上海浙文绿泓商业管理有限 责任公司	2,500,000.00	2,104,120.24	-	-	-	8,098,819.15	-
宜兴建宜房地产开发有限公司	420,000,000.00	394,921,812.02	-	-	-	-8,077,709.94	-
徐州美屏房地产发展有限公 司	128,205,000.00	108,106,962.64	-	-	-	-13,310,634.27	-
太仓颐泽居置业有限公司	-	-	-	-	-	8,064,742.12	-



被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
安徽盈阁装饰装修有限公司	-	1,178,818.41	-	-	-	208,450.30	-
宁波绿城甬勋置业有限公司	93,600,000.00	21,768,135.65	-	-	-	-16,552,952.07	-
杭州柏毅企业管理合伙企业（有限合伙）	3,150,438.57	4,999,836.76	-	-	1,845,561.43	243,686.04	-
湖州足金股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	-
诚筑新际产业发展（浙江）有限公司	50,000,000.00	50,701,651.44	-	-	-	2,149,210.26	-
杭州交诚供应链管理有限公司	48,913,080.00	50,852,192.70	-	-	-	4,872,819.31	-
湖州驭众股权投资合伙企业（有限合伙）	231,546,250.00	273,492,322.09	-	-	231,516,250.00	-579,001.44	-
宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）	3,712,758.43	3,491,302.46	-	-	-	-972,515.96	-
湖州仪阳股权投资合伙企业（有限合伙）	88,700,000.00	90,190,918.63	-	-	-	6,415,076.10	-
杭州浙艺企业管理有限公司	25,020,000.00	14,012,181.09	-	-	-	11,372,695.97	-
杭州浙志企业管理有限公司	179,057,600.00	212,593,711.91	-	-	-	-43,041,285.04	-
杭州浙严企业管理有限公司	43,500,000.00	40,893,874.78	-	-	-	500,909.78	-
南京绿城博城置业有限公司	1,697,400,000.00	921,996,606.75	-	775,320,000.00	-	-43,553,320.07	-
深圳市汇银置业有限公司	1,916,000,000.00	8,975,572.55	-	1,660,000,000.00	-	-773,863,915.27	-
绿城华南（深圳）城市更新有限公司	-	-	-	-	-	-	-





被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
深圳绿慧城市更新有限公司	-	-	-	-	-	-	-
长沙丽泉房地产开发有限公司	119,760,000.00	99,450,782.90	-	-	-	-38,235,732.74	-
宁波甬铸企业管理有限公司	520,408.16	162,306.07	-	-	-	-152,249.14	-
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-5,000,000.00	-
诸暨绿越酒店管理有限公司	89,676.92	-	-	-	-	630,011.32	-
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	4,442,113.00	-	-	-	-	987,003.13	-
浙江绿城联合设计有限公司	1,134,870.91	-	-	-	-	4,956,314.22	-
东莞建朋鞋材有限公司	23,330,000.00	-	-	23,330,000.00	-	-19,913,170.08	-
(2) 联营企业	23,239,582,026.80	25,087,016,569.88	-	393,933,800.00	1,415,300,000.00	254,493,169.46	6,248,920.00
浙江绿城青坤置业有限公司	-	39,637,563.31	-	-	-	-6,954,182.85	-
上海绿城益达投资有限公司	800,000.00	-	-	-	-	-	-
上海新湖房地产开发有限公司	552,123,000.00	166,804,389.68	-	-	-	135,555,637.43	-
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	29,750,000.00	29,335,945.92	-	-	-	-	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	22,500,000.00	552,756,040.65	-	-	-	36,325,056.03	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	93,597,796.52	54,541,719.93	-	-	-	-127,547.26	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
杭州西投绿深实业有限公司	2,400,000.00	7,595,899.96	-	-	-	-7,460,764.89	-
济南君一绿城置业有限公司	26,759,032.32	62,201,695.85	-	-	-	-420,237.11	-
台州浙能绿城置业有限公司	147,000,000.00	38,072,223.44	-	-	-	-18,700,338.12	-
杭州浙能绿城置业有限公司	4,900,000.00	26,513,678.48	-	-	-	-58,503.71	-
山东雪野湖置业开发有限公司	24,500,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州百大置业有限公司	589,650,000.00	490,584,760.75	-	-	-	2,021,319.66	-
杭州紫元绿西房产有限公司	33,000,000.00	95,726,731.36	-	-	-	64,142.25	-
绿城现代农业开发有限公司	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-
温州绿城发展房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-
大冶有色绿城房地产开发有限公司	18,000,000.00	26,353,297.97	-	-	-	-17,357,632.24	-
重庆绿华置业发展有限公司	539,000,000.00	603,258,662.37	-	-	441,000,000.00	19,971,423.20	-
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	49,000,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州西投绿城置业有限公司	12,000,000.00	32,917,683.97	-	-	-	-6,625,385.91	-
绿城颐乐教育投资管理有限公司	20,000,000.00	8,859,103.73	-	-	-	-1,072,559.89	-





被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,031,698,692.68	-	-	-	60,891,416.67	-
杭州绿城墅园置业有限公司	12,287,620.00	57,158,200.87	-	-	-	-34,174,358.39	-
上海中瀚置业有限公司	695,539,700.00	646,695,670.63	-	-	-	461,433,738.76	-
温州绿城家景房地产开发有限公司	173,768,270.97	91,095,971.40	-	-	-	-34,411,950.57	-
温州绿城房地产开发有限公司	345,813,827.91	269,327,134.40	-	-	-	77,954,896.87	-
徐州锦誉置业有限公司	269,016,000.00	236,090,002.25	-	-	-	1,825,973.15	-
徐州美昆房地产发展有限公司	200,904,000.00	171,757,256.34	-	-	-	-51,426,356.12	-
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	260,452,500.00	219,144,623.07	-	-	-	22,473,237.98	-
浙江绿城房屋服务有限公司	21,038,964.44	19,783,882.50	-	-	-	-2,277,093.13	-
北京绿城中程投资管理咨询有限公司	250,185,000.00	906,948,698.51	-	-	-	-61,420,655.69	-
杭州浙朗投资有限公司	375,000.00	11,689,538.58	-	-	-	85,152.44	-
杭州浙腾投资有限公司	33,328,768.85	34,939,324.74	-	-	-	23,630,758.72	-
西安致存房地产开发有限公司	42,500,000.00	-	-	-	-	94,478,449.09	-
浙江绿城颐居养老管理有限公司	1,600,000.00	938,427.29	-	-	-	-25,092.82	-
杭州滨斌企业管理有限公司	3,300,000.00	131,452,999.78	-	-	95,700,000.00	-1,821,655.58	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动				其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	权益法下确认的投资损益	
温州万誉置业有限公司	-	64,555,157.59	-	-	-	-20,540,946.30	-	-
杭州浙达投资有限公司	452,240,000.00	554,847,869.45	-	-	-	942,622.45	-	-
杭州杭沁企业管理有限公司	2,073,368,400.00	2,284,685,620.21	-	-	-	8,313,563.32	-	-
杭州浙芷企业管理有限公司	104,610,000.00	137,965,540.72	-	-	-	-43,512,090.72	-	-
杭州浙加企业管理有限公司	414,386,466.34	449,816,766.66	-	-	-	-424,528.17	-	-
杭州玺悦置业有限公司	1,225,000,000.00	1,146,076,733.15	-	-	-	-130,609,174.14	-	-
杭州润耀房地产开发有限公司	49,000,000.00	690,787,766.72	-	-	637,000,000.00	175,823,841.38	-	-
杭州金乔置业有限公司	227,850,000.00	218,765,647.28	-	-	-	99,641,171.37	-	-
杭州崇逸置业有限公司	191,400,000.00	185,994,966.08	-	-	-	86,051,428.41	-	-
唐山绿城房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
北京合茂置业有限公司	-	51,724,450.48	-	-	-	4,889,191.85	-	-
大连致欣置业有限公司	20,000,000.00	44,721,356.52	-	-	25,000,000.00	35,837,647.69	-	-
北京致平房地产开发有限公司	807,500,000.00	1,091,688,033.14	-	-	-	-3,595,987.71	-	-
北京致兴房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	1,255,403,641.54	-	-	-	63,949,029.67	-	-
沈阳嘉舜置业有限公司	138,915,000.00	128,218,608.67	-	-	-	-11,020,696.43	-	-





被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
西安复华房地产开发有限公司	105,754,204.99	90,670,023.60	-	-	-	-9,343,841.48	-
温州星誉置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	25,394,628.00	177,814,365.47	-	-	-	-39,704,689.51	-
杭州添智投资有限公司	835,000.00	254,106,547.99	-	-	-	-4,632,324.00	-
杭州臻茂投资有限公司	84,646,082.95	261,239,196.85	-	-	208,800,000.00	1,100,038.61	-
杭州臻猷投资有限公司	173,612,600.24	213,583,008.80	-	-	-	-2,687,538.48	-
杭州致烁投资有限公司	44,200,000.00	28,167,010.85	-	-	7,800,000.00	417,212.66	-
杭州诺千投资管理有限公司	9,400,000.00	26,432,852.73	-	-	-	-2,591,571.38	-
广州绿祿房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	14,344,762.50	-
杭州绿城樾栢有限公司	4,549,868.08	7,383,370.17	-	-	-	-1,389,477.27	-
杭州东胜置业有限公司	6,000,000.00	13,265,178.23	-	-	-	-	-
安徽绿隼置业有限公司	21,750,000.00	69,420,924.28	-	-	-	1,424,962.57	-
南京成品家绿科生活家居有限公司	1,500,000.00	1,490,434.94	-	-	-	71,933.76	-
青岛合创久磁实业有限责任公司	19,612,400.00	72,897.61	-	1,433,800.00	-	-1,512,387.29	-
青岛绿城华景置业有限公司	796,289,252.20	290,544,703.77	-	-	-	-3,318,777.73	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
安吉大野酒店管理有限公司	2,000,000.00	1,897,502.45	-	-	-	-69,961.36	-
安吉绿元酒店管理有限公司	129,200,000.00	175,402,883.48	-	-	-	160,881.41	-
浙江蓝城文化旅游有限公司	-	1,581,597.98	-	-	-	415,064.40	-
绿城台依湖小镇开发有限公司	2,000,000.00	97,411.54	-	-	-	5,005.40	-
嵊州越剧小镇文化旅游有限公司	2,500,000.00	-	-	-	-	-	-
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	1,209,650,260.28	1,083,208,816.54	-	-	-	-32,395,328.37	-
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	392,474,837.98	317,589,610.97	-	93,500,000.00	-	-247,843,394.88	-
嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司	31,032,138.46	26,277,566.06	-	-	-	18,536,324.82	-
嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	19,481,267.32	39,196,569.32	-	-	-	663,654.42	-
南京银厦健康产业发展有限公司	45,000,000.00	59,850,000.00	-	-	-	-809,000.00	-
海南振茂投资合伙企业（有限合伙）	900,000,000.00	983,848,197.51	-	-	-	56,415,081.70	-
福州绿榕投资发展有限公司	208,000,000.00	253,444,434.58	-	-	-	-3,648,774.91	-
广州隽威房地产开发有限公司	119,845,692.40	180,849,684.72	-	-	-	-53,945,011.39	-
广州粤成投资发展有限公司	40,375,000.00	79,658,408.60	-	-	-	-79,490,016.30	-
广州同辉投资发展有限公司	2,222,550,000.00	2,301,014,309.93	-	-	-	-23,304,943.30	-





被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
成都交投都普成实业有限公司	42,744,054.38	11,081,970.96	-	-	-	4,004,407.41	-
武汉绿弘房地产开发有限公司	175,000,000.00	165,314,666.32	-	-	-	6,032,559.00	-
上海浙软绿城房地产开发有限公司	18,906,499.58	195,639,595.88	-	-	-	-46,302,022.84	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	50,000,000.00	192,584,377.30	-	-	-	55,920,277.29	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	9,975,000.00	104,830,621.97	-	-	-	2,025,888.05	-
南京聚盛房地产开发有限公司	20,432,375.63	7,370,842.61	-	-	-	-12,089,033.11	-
扬州威盛置业有限公司	174,268,122.96	91,545,037.18	-	-	-	-26,224,555.84	-
扬州恒洋置业有限公司	198,000,000.00	139,573,826.39	-	-	-	-89,662,637.96	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	25,000,000.00	8,863,581.27	-	-	-	-15,176,640.58	-
徐州和著湖山装饰有限公司	-	-	-	-	-	-	-
上海交控绿泓企业管理有限公司	7,500,000.00	7,500,000.00	-	-	-	-10,000,000.00	-
上海祯茂置业有限公司	1,960,000,000.00	1,960,000,000.00	-	-	-	-183,520.68	-
浙江建安工程管理有限公司	8,831,544.00	-	-	-	-	11,920,746.77	6,248,920.00
安徽榆豪新型建材科技有限公司	3,023,850.00	3,608,128.58	-	-	-	-	-
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	245,608,000.00	219,181,276.15	-	-	-	-148,281,710.61	-



被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
苏州招恺置业有限公司	745,780,000.00	672,683,157.68	-	-	-	-11,059,797.92	-
信阳市万恒置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-
浙江诚筑数字科技有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-	-
浙江理活商业运营服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-
山东瑞齐置业有限公司	297,000,000.00	-	-	297,000,000.00	-	-11,420,634.76	-
合 计	40,105,262,915.29	37,184,132,779.84	314,681,158.01	2,886,638,800.00	2,005,691,811.43	-463,605,862.83	6,248,920.00

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
(1) 合营企业	-	351,219,467.86	-	-773,696,603.07	12,156,414,295.31	-
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	-	-	-	-7,009,273.90	28,585,107.85	-
浙江交投绿城投资有限公司	-	-	-	-	199,817,217.49	-
浙江绿西房地产集团有限公司	-	-	-	-	158,242,522.93	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	-	-	-	-	-	-
南京绿城置业有限公司	-	-	-	1,274,824.44	-	-

被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
上海绿隆房地产开发有限公司	-	-	-	562,258.47	74,558,221.86	-
杭州致佑置业有限公司	-	-	-	-	-	-
徐州新盛绿城置业发展有限公司	-	9,000,000.00	-	-168,851.84	106,834,210.08	-
绿城康养集团有限公司	-	-	-	-	11,646,001.05	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	-	-	-	-1,156,934.98	117,588,605.15	-
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	-	-	-	-	156,879,314.38	-
南通新湖置业有限公司	-	-	-	5,072,085.62	61,186,658.01	-
上海复慈实业发展有限公司	-	-	-	6,441,541.62	482,940,179.24	-
上海复地复融实业发展有限公司	-	-	-	19,299.65	484,817,321.83	-
济南济高东智置业有限公司	-	-	-	13,589,521.21	137,046,096.38	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-
宁波轨道交通绿城置地有限公司	-	-	-	29,981,251.10	253,413,459.75	-
杭州浙琨企业管理有限公司	-	-	-	-	69,681,470.13	-
宁波高新区智新建设开发有限公司	-	-	-	33,213.40	114,622,032.23	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
宁波杭州湾新区海文教育发展有限公司	-	-	-	1,043,565.45	150,023,937.53	-
衢州锦西志城房地产有限公司	-	15,750,000.00	-	-	9,699,826.42	-
杭州浙协企业管理有限公司	-	-	-	4,017,217.77	194,699,518.00	-
杭州浙砾企业管理有限公司	-	-	-	108,772.83	228,871,563.00	-
杭州凤溪置业有限公司	-	-	-	-	5,863,589.34	-
北京谊诚置业有限公司	-	-	-	-	-	-
北京颖诚置业有限公司	-	-	-	-	-	-
大连中辰永年置业有限公司	-	-	-	326,557.08	81,058,648.05	-
天津佳意房地产开发有限公司	-	-	-	-	26,843,370.65	-
天津华夏津典置业有限公司	-	-	-	-7,028,312.44	99,618,693.80	-
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	-	-	-	-	-	-
大连大汇商业房地产开发有限公司	-	-	-	-551,177.16	94,628,640.87	-
北京海开华大置业有限责任公司	-	-	-	-7,031,198.14	98,161,781.16	-
西安紫达海置业有限公司	-	-	-	-7,656,323.27	221,840,777.96	-
沈阳沈北金谷置业有限公司	-	-	-	-512,411.00	70,718,502.86	-





被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
沈阳新湖明珠置业有限公司	-	-	-	-3,331,412.86	87,531,205.18	-
杭州绿城交投锦溪置业有限公司	-	153,000,000.00	-	-1,367,464.23	261,041,864.53	-
杭州昭千投资有限公司	-	-	-	-	-	-
南通启新置业有限公司	-	-	-	-	954,855,103.97	-
南通启阳建设开发有限公司	-	-	-	-55,068.11	255,206,833.43	-
杭州绿城风起置业有限公司	-	-	-	-	307,250,647.70	-
济宁城投绿城置业有限公司	-	-	-	-4,855,409.00	197,535,164.88	-
济南济高东城置业有限公司	-	-	-	-104,222.80	190,284,569.20	-
济南安投实业投资有限公司	-	-	-	15,666,475.50	142,731,199.08	-
济宁嘉瑞产业发展有限公司	-	-	-	-	117,339,320.01	-
济宁瑞隆置业有限公司	-	-	-	-	63,021,306.37	-
青岛城发筑景建设发展有限公司	-	-	-	674,180.43	34,843,363.91	-
青岛海捷置业有限公司	-	-	-	-	312,164,052.32	-
佛山市顺德区益丰房产有限公司	-	-	-	-	41,018,018.45	-
杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	25,945,082.92	69,967,745.52	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
杭州满同置业有限公司	-	70,000,000.00	-	6,596,622.23	931,745,278.39	-
绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司	-	-	-	-	-	-
浙江蓝城江山建设管理有限公司	-	-	-	-2,613,337.15	175,943,230.31	-
马鞍山润园健康产业发展有限公司	-	-	-	-2,519,785.42	9,537,664.28	-
嘉兴勋盛股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-
广州绿粤投资发展有限公司	-	-	-	-9,381,913.57	44,325,468.75	-
福州绿盛投资有限公司	-	-	-	7,264,461.79	694,676,914.06	-
成都城投绿城恒泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
成都高新庐林置业有限公司	-	-	-	86,622.06	6,491,086.81	-
湖北君岚房地产开发有限公司	-	-	-	-	87,237,245.26	-
长沙溪尚房地产开发有限公司	-	63,700,000.00	-	21,313,971.52	714,521,638.71	-
上海浙交绿泓商业管理有限责任公司	-	2,500,000.00	-	-	7,702,939.39	-
宜兴建宜房地产开发有限公司	-	-	-	-622,069.58	386,222,032.50	-
徐州美屏房地产发展有限公司	-	-	-	6,152,052.30	100,948,380.67	-
太仓颐泽居置业有限公司	-	-	-	-3,365,429.00	4,699,313.12	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
安徽盈图装饰装修有限公司	-	-	-	-	1,387,268.71	-
宁波绿城甬励置业有限公司	-	-	-	21,007,816.56	26,223,000.14	-
杭州柏毅企业管理合伙企业（有限合伙）	-	112,072.60	-	-	3,285,888.77	-
湖州足金股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-
诚瓴新际产业发展（浙江）有限公司	-	-	-	-	52,850,861.70	-
杭州交诚供应链管理有限公司	-	-	-	306,484.08	56,031,496.09	-
湖州驭众股权投资合伙企业（有限合伙）	-	34,189,052.18	-	-	7,178,015.47	-
宁波大榭开发区爱屋投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	2,518,786.50	-
湖州仪阳股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	96,605,994.73	-
杭州浙艺企业管理有限公司	-	-	-	-	25,384,877.06	-
杭州浙志企业管理有限公司	-	-	-	388,530.27	169,940,957.14	-
杭州浙严企业管理有限公司	-	-	-	-	41,394,784.56	-
南京绿博城置业有限公司	-	-	-	-1,152,798.63	1,652,610,488.05	-
深圳市汇银置业有限公司	-	-	-	-895,111,657.28	-	-
绿城华南（深圳）城市更新有限公司	-	-	-	-	-	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
深圳绿慧城市更新有限公司	-	-	-	-	-	-
长沙丽景房地产开发有限公司	-	-	-	635,081.00	61,850,131.16	-
宁波甬铸企业管理有限公司	-	-	-	-10,056.93	-	-
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
诸暨绿越酒店管理有限公司	-	-	-	89,676.92	719,688.24	-
浙江绿城匠心建筑设计有限公司	-	2,968,343.08	-	4,442,113.00	2,460,773.05	-
浙江绿城联合设计有限公司	-	-	-	8,869,225.00	13,825,539.22	-
东莞建朋鞋材有限公司	-	-	-	-	3,416,829.92	-
(2) 联营企业	-	1,720,059,913.32	-	-1,349,944,748.38	21,256,387,797.64	-
浙江绿城青坤置业有限公司	-	-	-	-	32,683,380.46	-
上海绿城益达投资有限公司	-	-	-	-	-	-
上海新湖房地产开发有限公司	-	295,206,306.67	-	-7,153,720.44	-	-
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	-	-	-	-	29,335,945.92	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	-	-	-	-	589,081,096.68	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	-	-	-	-	54,414,172.67	-

被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
杭州西投绿深实业有限公司	-	-	-	-135,135.07	-	-
济南君一绿城置业有限公司	-	-	-	-	61,781,458.74	-
台州浙能绿城置业有限公司	-	-	-	-15,240.06	19,356,615.26	-
杭州浙能绿城置业有限公司	-	-	-	-	26,455,174.77	-
山东雪野湖置业开发有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州百大置业有限公司	-	-	-	-	492,606,080.41	-
杭州紫元绿西房地产有限公司	-	-	-	-	95,790,873.61	-
绿城现代农业开发有限公司	-	-	-	-	-	-
温州绿城发展房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
大冶有色绿城房地产开发有限公司	-	-	-	15,350.14	9,011,015.87	-
重庆绿华置业发展有限公司	-	-	-	20,856.90	182,250,942.47	-
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	-	-	-	-	-	-
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州西投绿城置业有限公司	-	14,292,298.06	-	-12,000,000.00	-	-
绿城颐乐教育投资管理有限公司	-	-	-	-	7,786,543.84	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
杭州地铁武林置业有限公司	-	-	-	59,260,880.37	1,151,850,989.72	-
杭州绿城墅园置业有限公司	-	19,983,812.48	-	-3,000,000.00	-	-
上海中瀚置业有限公司	-	952,816,968.78	-	-155,312,440.61	-	-
温州绿城家景房地产开发有限公司	-	-	-	-	56,684,020.83	-
温州绿城房地产开发有限公司	-	-	-	-	347,282,031.27	-
徐州锦睿置业有限公司	-	-	-	1,719,343.32	239,635,318.72	-
徐州美昆房地产发展有限公司	-	-	-	4,977,611.34	125,308,511.56	-
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	-	-	-	3,515,928.85	245,133,789.90	-
浙江绿城房屋服务有限公司	-	-	-	-3,033,633.42	14,473,155.95	-
北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	-	-	-	-7,432,568.04	838,095,474.78	-
杭州浙朗投资有限公司	-	-	-	-	11,774,691.02	-
杭州浙腾投资有限公司	-	25,241,314.61	-	-33,328,768.85	-	-
西安致存房地产开发有限公司	-	-	-	-	94,478,449.09	-
浙江绿城颐居养老管理有限公司	-	-	-	-	913,334.47	-
杭州滨斌企业管理有限公司	-	21,450,000.00	-	-	12,481,344.20	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
温州万誉置业有限公司	-	22,424,778.87	-	-21,589,432.42	-	-
杭州浙达投资有限公司	-	-	-	1,801,662.06	557,592,153.96	-
杭州杭沁企业管理有限公司	-	-	-	258,989.87	2,293,258,173.40	-
杭州浙芷企业管理有限公司	-	-	-	120,131.29	94,573,581.29	-
杭州浙加企业管理有限公司	-	-	-	2,162,992.80	451,355,231.29	-
杭州玺悦置业有限公司	-	-	-	-109,878.28	1,015,357,680.73	-
杭州润耀房地产开发有限公司	-	147,000,000.00	-	12,465,211.32	95,076,819.42	-
杭州金乔置业有限公司	-	-	-	4,498,214.36	322,905,033.01	-
杭州崇逸置业有限公司	-	-	-	397,098.88	272,413,493.37	-
唐山绿城房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
北京合茂置业有限公司	-	-	-	350,475.31	56,964,117.64	-
大连致欣置业有限公司	-	27,500,000.00	-	721,664.68	28,780,668.89	-
北京致平房地产开发有限公司	-	-	-	59,152.45	1,088,151,197.88	-
北京致兴房地产开发有限公司	-	-	-	25,246,899.07	1,314,599,570.28	-
沈阳嘉舜置业有限公司	-	-	-	-1,485,000.00	115,712,912.24	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
西安复华房地产开发有限公司	-	-	-	772,499.61	82,098,681.73	-
温州星誉置业有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州滨绿房地产开发有限公司	-	-	-	143,386.83	138,253,062.79	-
杭州添智投资有限公司	-	-	-	-316.66	249,473,907.33	-
杭州臻茂投资有限公司	-	10,800,000.00	-	-143,771.90	42,595,463.56	-
杭州臻绿投资有限公司	-	7,950,000.00	-	107,942.43	203,053,412.75	-
杭州致烁投资有限公司	-	-	-	-	20,784,223.51	-
杭州诺千投资管理有限公司	-	-	-	-	23,841,281.35	-
广州绿祚房地产开发有限公司	-	-	-	-14,344,762.50	-	-
杭州绿城橱柜有限公司	-	-	-	1,456,192.24	7,450,085.14	-
杭州东胜置业有限公司	-	-	-	-13,265,178.23	-	-
安徽绿隼置业有限公司	-	-	-	-1,213,865.43	69,632,021.42	-
南京成品家绿科生活家居有限公司	-	-	-	-	1,562,368.70	-
青岛合创久崑实业有限公司	-	-	-	5,689.68	-	-
青岛绿城华景置业有限公司	-	-	-	5,264,496.57	292,490,422.61	-





被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
安吉大野酒店管理有限公司	-	-	-	-3,278.51	1,824,259.58	-
安吉绿元酒店管理有限公司	-	-	-	-28,964.35	175,534,800.54	-
浙江蓝城文化旅游有限公司	-	-	-	-422,215.17	1,574,447.21	-
绿城台依湖小镇开发有限公司	-	-	-	438.72	102,855.66	-
嵊州越剧小镇文化旅游有限公司	-	-	-	-	-	-
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	-	-	-	-5,350,802.56	1,045,462,685.61	-
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	-	-	-	-163,246,216.09	-	-
嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司	-	-	-	-22,292,615.97	22,521,274.91	-
嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司	-	-	-	520,824.68	40,381,048.42	-
南京银厦健康产业发展有限公司	-	-	-	-59,041,000.00	-	-
海南振茂投资合伙企业（有限合伙）	-	140,263,282.21	-	-900,000,000.00	-	-
福州绿榕投资发展有限公司	-	-	-	766,886.69	250,562,516.36	-
广州隽威房地产开发有限公司	-	-	-	2,432.61	126,907,105.94	-
广州粤成投资发展有限公司	-	-	-	-168,392.30	-	-
广州同辉投资发展有限公司	-	-	-	453,845.36	2,278,163,212.99	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
成都交投都善成实业有限公司	-	-	-	-406,789.70	14,679,588.67	-
武汉绿弘房地产开发有限公司	-	-	-	87,932.36	171,435,157.68	-
上海浙铁绿城房地产开发有限公司	-	-	-	2,318,139.16	151,655,712.20	-
安徽舜鸿房地产开发有限公司	-	15,000,000.00	-	-50,822,946.94	182,681,707.65	-
无锡丰翔房地产开发有限公司	-	9,975,000.00	-	422,120.26	97,303,630.28	-
南京聚盛房地产开发有限公司	-	-	-	4,718,190.50	-	-
扬州威盛置业有限公司	-	-	-	348,632.93	65,669,114.27	-
扬州恒洋置业有限公司	-	-	-	696,788.53	50,607,976.96	-
苏州悦贵房地产开发有限公司	-	-	-	6,313,059.31	-	-
徐州和著湖山装饰有限公司	-	-	-	-	-	-
上海交控绿泓企业管理有限公司	-	-	-	2,500,000.00	-	-
上海祯茂置业有限公司	-	-	-	-	1,959,816,479.32	-
浙江建安工程管理有限公司	-	10,156,121.64	-	-8,013,545.13	-	-
安徽榆豪新型建材科技有限公司	-	-	-	-3,608,128.58	-	-
重庆瑞进合能房地产开发有限公司	-	-	-	-3,762,960.88	67,136,604.66	-

被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其 他		
苏州招恺置业有限公司	-	-	-	-1,614,829.15	660,008,530.61	-
信阳市万恒置业有限公司	-	-	-	-	-	-
浙江诚瓴数字科技有限公司	-	-	-	-	2,000,000.00	-
浙江理活商业运营服务有限公司	-	-	-	-	-	-
山东瑞齐置业有限公司	-	-	-	-2,090,313.62	283,489,051.62	-
合 计	-	2,071,279,381.18	-	-2,123,641,351.45	33,412,802,092.95	-



(十五) 其他权益工具投资

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
北京北投京杭投资基金合伙企业（有限合伙）	235,000,000.00	377,000,000.00
浙江雅达置业有限公司	39,708,364.23	53,746,665.60
宁波浙发企业管理合伙企业（有限合伙）	24,419,928.64	20,293,434.17
温州致彤企业管理合伙企业（有限合伙）	24,001,425.93	18,667,640.22
绿城商业保理（上海）有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其 他	79,584,936.21	72,798,882.32
合 计	412,714,655.01	552,506,622.31

2. 期末用于质押担保的其他权益工具投资详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

(十六) 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,155,357.83	109,506,569.53
其中：债务工具投资	53,155,357.83	109,506,569.53

(十七) 投资性房地产

1. 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
(1) 账面原值				
1) 期初数	5,938,476,637.35	1,386,795,515.95	1,642,423,479.81	8,967,695,633.11
2) 本期增加	2,708,714,169.32	301,418,798.53	1,037,853,866.02	4,047,986,833.87
① 外购	1,735,521.29	-	1,037,853,866.02	1,039,589,387.31
② 企业合并增加	4,705,421.73	8,427,056.89	-	13,132,478.62
③ 持有待售资产转入	1,115,174,059.96	-	-	1,115,174,059.96
④ 存货转入	24,843,556.98	-	-	24,843,556.98
⑤ 竣工转入	1,562,255,609.36	292,991,741.64	-	1,855,247,351.00
3) 本期减少	1,417,564,551.44	-	1,953,586,300.68	3,371,150,852.12



项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
①处置	349,438,787.20	-	21,188,351.51	370,627,138.71
②企业合并减少	939,787,528.26	-	-	939,787,528.26
③转出至存货	-	-	77,150,598.17	77,150,598.17
④转出至持有待售资产	128,338,235.98	-	-	128,338,235.98
⑤竣工转出	-	-	1,855,247,351.00	1,855,247,351.00
4) 期末数	7,229,626,255.23	1,688,214,314.48	726,691,045.15	9,644,531,614.86
(2) 累计折旧和累计摊销				
1) 期初数	708,865,968.78	64,180,583.99	-	773,046,552.77
2) 本期增加	605,271,870.66	29,741,106.49	-	635,012,977.15
①计提或摊销	307,134,269.08	26,555,620.89	-	333,989,889.97
②企业合并增加	-	3,185,485.60	-	3,185,485.60
③持有待售资产转入	297,837,601.58	-	-	297,837,601.58
3) 本期减少	150,308,056.39	-	-	150,308,056.39
①处置	65,283,159.03	-	-	65,283,159.03
②企业合并减少	63,715,516.80	-	-	63,715,516.80
③转出至持有待售资产	21,309,380.56	-	-	21,309,380.56
4) 期末数	1,163,829,783.05	93,921,690.48	-	1,257,751,473.53
(3) 减值准备				
1) 期初数	264,227,858.67	-	-	264,227,858.67
2) 本期增加	240,763,996.95	-	-	240,763,996.95
①计提	149,445,887.19	-	-	149,445,887.19
②持有待售资产转入	91,318,109.76	-	-	91,318,109.76
3) 本期减少	51,982,983.86	-	-	51,982,983.86
①转出至持有待售资产	51,982,983.86	-	-	51,982,983.86
4) 期末数	453,008,871.76	-	-	453,008,871.76
(4) 账面价值				
1) 期末账面价值	5,612,787,600.42	1,594,292,624.00	726,691,045.15	7,933,771,269.57
2) 期初账面价值	4,965,382,809.90	1,322,614,931.96	1,642,423,479.81	7,930,421,221.67



2. 采用成本计量模式的投资性房地产减值准备计提原因和依据说明

项 目	期初数	本期计提	持有待售资产 转入	转出至持有待 售资产	期末数
诸暨青悦城购物中心	95,121,798.17	-	-	-	95,121,798.17
济南金融中心	-		91,318,109.76	-	91,318,109.76
观塘大厦	-	78,797,276.06	-	-	78,797,276.06
桃源小镇缤纷里商业街	52,210,328.98	-	-	-	52,210,328.98
杭州江畔锦园自持物业	-	32,657,213.57	-	-	32,657,213.57
天台山二期商业街	32,340,788.35	-	-	-	32,340,788.35
川菜小镇四期商办和车位	23,600,000.00	-	-	-	23,600,000.00
颐乐学院	16,418,829.10	-	-	-	16,418,829.10
蓝色港湾地下商业	15,040,150.85	-	-	-	15,040,150.85
蓝色港湾地上商业	7,340,635.20	-	-	-	7,340,635.20
奉化凤悦印湖自持物业	-	4,288,558.68	-	-	4,288,558.68
杭州潮听明月自持物业	-	3,875,183.04	-	-	3,875,183.04
德清观云小镇	22,155,328.02	29,827,655.84	-	51,982,983.86	-
小 计	264,227,858.67	149,445,887.19	91,318,109.76	51,982,983.86	453,008,871.76

[注]投资性房地产由本公司聘请的第三方机构出具评估报告，以评估报告的评估价值与账面价值差额确认投资性房地产减值准备。

3. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的投资性房地产详见本附注

“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。



(十八) 固定资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	6,483,173,559.88	6,651,556,375.86

2. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	固定资产改良支出	合 计
(1) 账面原值						
1) 期初数	9,032,270,300.31	130,297,441.61	129,093,285.83	1,075,800,437.05	40,297,686.11	10,407,759,150.91
2) 本期增加	539,146,226.81	481,901.94	1,105,753.09	21,390,253.18	9,820,638.86	571,944,773.88
① 购置	26,036.28	478,701.94	519,828.81	18,736,225.23	9,758,615.06	29,519,407.32
② 存货转入	61,017,329.53	-	-	-	-	61,017,329.53
③ 在建工程转入	881,296.00	-	-	-	-	881,296.00
④ 企业合并增加	477,221,565.00	3,200.00	585,924.28	2,651,027.95	62,023.80	480,526,741.03
3) 本期减少	224,035,614.24	20,629,194.75	32,258,061.81	35,807,361.20	-	312,730,232.00
① 处置或报废	224,035,614.24	20,629,194.75	32,258,061.81	25,927,012.52	-	302,819,883.32
② 企业合并减少	-	-	-	9,880,348.68	-	9,880,348.68



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	固定资产改良支出	合 计
4) 期末数	9,347,380,912.88	110,150,148.80	97,940,977.11	1,061,383,329.03	50,118,324.97	10,666,973,692.79
(2) 累计折旧						
1) 期初数	2,702,505,429.37	74,392,910.03	108,390,219.51	802,544,092.99	14,767,546.78	3,702,600,198.68
2) 本期增加	431,059,908.53	8,711,893.29	5,370,758.25	56,658,103.82	1,946,103.14	503,746,767.03
①计提	346,944,637.60	8,711,690.65	4,853,399.39	55,347,494.40	1,927,151.46	417,784,373.50
②企业合并增加	84,115,270.93	202.64	517,358.86	1,310,609.42	18,951.68	85,962,393.53
3) 本期减少	62,939,992.80	19,398,900.12	27,817,950.77	29,431,580.63	-	139,588,424.32
①处置或报废	62,939,992.80	19,398,900.12	27,817,950.77	22,160,506.21	-	132,317,349.90
②企业合并减少	-	-	-	7,271,074.42	-	7,271,074.42
4) 期末数	3,070,625,345.10	63,705,903.20	85,943,026.99	829,770,616.18	16,713,649.92	4,066,758,541.39
(3) 减值准备						
1) 期初数	53,602,576.37	-	-	-	-	53,602,576.37
2) 本期增加	63,439,015.15	-	-	-	-	63,439,015.15
①计提	63,439,015.15	-	-	-	-	63,439,015.15
3) 期末数	117,041,591.52	-	-	-	-	117,041,591.52
(4) 账面价值						



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及其他设备	固定资产改良支出	合 计
1) 期末账面价值	6,159,713,976.26	46,444,245.60	11,997,950.12	231,612,712.85	33,404,675.05	6,483,173,559.88
2) 期初账面价值	6,276,162,294.57	55,904,531.58	20,703,066.32	273,256,344.06	25,530,139.33	6,651,556,375.86

(2) 固定资产减值准备计提原因和依据说明

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天台山莲花度假酒店	-	43,769,015.15	-	43,769,015.15
诸暨希尔顿酒店	23,200,017.43	-	-	23,200,017.43
德清莫干山尊蓝山居	-	19,670,000.00	-	19,670,000.00
大连玫瑰园葡萄酒小镇	19,618,795.70	-	-	19,618,795.70
象山喜来登酒店	10,783,763.24	-	-	10,783,763.24
小 计	53,602,576.37	63,439,015.15	-	117,041,591.52

[注] 固定资产由本公司聘请的第三方机构出具评估报告，以评估报告的评估价值与账面价值差额确认固定资产减值准备。

(3) 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的固定资产详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。



(十九) 在建工程

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	240,340,704.74	-	240,340,704.74	138,074,008.17	-	138,074,008.17

2. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温州丽思卡尔顿酒店	102,778,961.91	-	102,778,961.91	-	-	-
其 他	137,561,742.83	-	137,561,742.83	138,074,008.17	-	138,074,008.17
小 计	240,340,704.74	-	240,340,704.74	138,074,008.17	-	138,074,008.17

(2) 重大在建工程增减变动情况

工程名称	预算数	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期转入无形资产	期末余额
温州丽思卡尔顿酒店	1,064,850,000.00	-	102,778,961.91	-	-	102,778,961.91

续上表:

工程名称	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
温州丽思卡尔顿酒店	10.00	10.00	14,115,803.95	14,115,803.95	金融机构贷款

(3) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的在建工程详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。



(二十) 使用权资产

项 目	房屋及建筑物
(1) 账面原值	
1) 期初数	878,015,823.83
2) 本期增加	147,410,946.70
① 租赁新增	147,410,946.70
3) 本期减少	324,177,864.37
① 处置	261,509,384.14
② 企业合并减少	62,668,480.23
4) 期末数	701,248,906.16
(2) 累计折旧	
1) 期初数	285,524,236.67
2) 本期增加	111,999,310.66
① 计提	111,999,310.66
3) 本期减少	174,262,167.86
① 处置	153,878,129.23
② 企业合并减少	20,384,038.63
4) 期末数	223,261,379.47
(3) 账面价值	
1) 期末账面价值	477,987,526.69
2) 期初账面价值	592,491,587.16

(二十一) 无形资产

1. 明细情况

项 目	土地使用权	软 件	合 计
(1) 账面原值			
1) 期初数	997,752,954.23	370,429,255.63	1,368,182,209.86
2) 本期增加	119,031,872.06	64,963,587.32	183,995,459.38
① 购置	1,988,568.10	64,963,587.32	66,952,155.42
② 企业合并增加	117,043,303.96	-	117,043,303.96



项 目	土地使用权	软 件	合 计
3) 本期减少	1, 449, 352. 40	21, 966, 702. 81	23, 416, 055. 21
①处置	1, 449, 352. 40	21, 555, 756. 06	23, 005, 108. 46
②企业合并减少	-	410, 946. 75	410, 946. 75
4) 期末数	1, 115, 335, 473. 89	413, 426, 140. 14	1, 528, 761, 614. 03
(2) 累计摊销			-
1) 期初数	251, 530, 293. 05	188, 514, 098. 01	440, 044, 391. 06
2) 本期增加	44, 318, 610. 03	50, 375, 007. 37	94, 693, 617. 40
①计提	44, 318, 610. 03	50, 375, 007. 37	94, 693, 617. 40
②企业合并增加	-	-	-
3) 本期减少	-	10, 589, 058. 88	10, 589, 058. 88
①处置	-	10, 394, 902. 74	10, 394, 902. 74
②企业合并减少	-	194, 156. 14	194, 156. 14
4) 期末数	295, 848, 903. 08	228, 300, 046. 50	524, 148, 949. 58
(3) 账面价值			-
1) 期末账面价值	819, 486, 570. 81	185, 126, 093. 64	1, 004, 612, 664. 45
2) 期初账面价值	746, 222, 661. 18	181, 915, 157. 62	928, 137, 818. 80

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 抵押、质押、查封、冻结、扣押等所有权或使用权受限的无形资产详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

(二十二) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		企业合并形成	其他	处置	其他	
海南中油深海养殖科技开发有限公司	117, 447, 707. 80	-	-	-	-	117, 447, 707. 80
杭州绿华投资管理有限公司	7, 661, 945. 29	-	-	-	-	7, 661, 945. 29
杭州临平绿城蓝庭护理院	238, 989. 13	-	-	-	-	238, 989. 13
杭州西郊农庄有限公司	98, 488. 29	-	-	-	-	98, 488. 29
杭州泰旭投资管理有限公司	4, 306. 54	-	-	-	-	4, 306. 54



被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		企业合并形成	其他	处置	其他	
合 计	125,451,437.05	-	-	-	-	125,451,437.05

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
海南中油深海养殖科技开发有限公司	117,417,707.80	-	-	-	-	117,417,707.80
杭州绿华投资管理有限公司	7,661,915.29	-	-	-	-	7,661,915.29
杭州临平绿城蓝庭护理院	238,989.13	-	-	-	-	238,989.13
杭州西郊农庄有限公司	98,488.29	-	-	-	-	98,488.29
杭州泰旭投资管理有限公司	4,306.51	-	-	-	-	4,306.51
合 计	125,451,437.05	-	-	-	-	125,451,437.05

(二十三) 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	合并减少	期末数
装修费	82,087,574.34	63,177,522.50	30,122,393.76	7,696,112.08	107,446,591.00
其 他	102,593,812.49	67,408,386.83	37,728,645.45	3,751,939.74	128,521,614.13
合 计	184,681,386.83	130,585,909.33	67,851,039.21	11,448,051.82	235,968,205.13

(二十四) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
未抵扣亏损的所得税影响	22,933,607,713.63	5,731,133,663.19	14,937,138,995.33	3,734,168,813.07
暂估成本及预提费用的所得税影响	224,376,990.28	56,094,247.57	272,203,937.78	63,457,747.02
预提税金的所得税影响	2,276,681,981.03	569,170,496.01	3,430,298,591.97	857,574,648.00
抵消未实现利润的所得税影响	914,312,683.98	228,578,171.00	2,662,556,357.69	665,639,089.42
坏账准备的所得税影响	3,838,563,050.68	959,598,246.43	2,686,342,232.07	670,339,758.20
减值准备的所得税影响	496,018,054.03	123,843,785.24	611,125,453.63	140,433,949.75



项 目	期末数		期初数	
	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
存货跌价准备的所得税影响	1,939,375,504.57	484,843,876.14	703,162,517.74	175,790,629.45
租赁负债的所得税影响	450,352,444.37	112,588,111.13	1,073,330,817.26	269,292,357.22
公允价值变动的所得税影响	337,817,406.12	84,454,351.53	195,753,762.32	48,938,440.58
其 他	17,581,297.37	4,395,324.36	9,589,535.32	2,397,383.83
合 计	33,428,687,129.06	8,354,700,272.60	26,581,502,201.11	6,628,032,816.54

2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产的所得税影响	446,095,489.61	111,523,872.49	969,057,106.75	242,081,144.67
合同取得成本的所得税影响	616,679,770.54	154,169,942.64	788,094,887.99	197,023,722.02
收购公司公允价值变动的所得税影响	9,465,904,357.52	2,366,476,089.38	10,760,221,709.44	2,690,055,427.36
其 他	120,515,013.40	30,122,183.23	46,878,984.52	11,712,743.97
合 计	10,649,194,631.07	2,662,292,087.74	12,564,252,688.70	3,140,873,038.02

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后的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	抵销后的递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	285,628,321.92	8,069,071,950.68	425,790,893.05	6,202,241,923.49
递延所得税负债	285,628,321.92	2,376,663,765.82	425,790,893.05	2,715,082,144.97

(二十五) 其他非流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工抵房款	151,390,623.94	-	151,390,623.94	19,443,376.89	-	19,443,376.89
预付软件开发费	17,441,021.60	-	17,441,021.60	23,230,047.78	-	23,230,047.78
合 计	168,831,645.54	-	168,831,645.54	42,673,424.67	-	42,673,424.67



(二十六) 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款[注]	757,790,000.00	198,400,000.00
短期借款应付利息	91,281.67	225,468.57
信用借款	-	5,000,000.00
合 计	757,881,281.67	203,625,468.57

[注] 本集团取得的保证借款，主要由集团内公司提供保证担保。

(二十七) 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	341,509,446.48	208,785,531.36
商业承兑汇票	6,000,000.00	-
合 计	347,509,446.48	208,785,531.36

(二十八) 应付账款

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	42,516,085,664.15	43,580,617,094.25
1-2 年	3,246,541,265.74	1,953,588,736.03
2-3 年	785,271,105.25	572,219,201.81
3-4 年	93,190,104.88	16,641,934.65
4-5 年	12,433,000.96	50,823,084.37
5 年以上	6,867,954.75	168,008,235.86
合 计	46,660,389,095.73	46,341,898,286.97

2. 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
中建三局集团有限公司	93,595,764.36	工程未结算
杭州宏瑞建筑劳务有限公司	72,061,973.84	工程未结算
浙江远来建筑劳务有限公司	59,343,787.53	工程未结算
杭州楚丰建筑劳务承包有限公司	56,389,754.45	工程未结算



单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
浙江振升建设有限公司	56,217,847.33	工程未结算
小 计	337,639,127.51	

3. 本集团应付供应商融资款项由本公司提供保证担保。

(二十九) 预收款项

1. 明细情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	62,165,607.55	43,810,029.61
1-2 年	164,527.91	2,214,276.95
2-3 年	1,600.00	593,333.10
合 计	62,331,735.46	46,617,639.66

2. 期末无账龄超过 1 年的大额预收款项。

(三十) 合同负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
预售房款	145,396,103,348.85	181,966,047,514.72
其 他	671,306,930.61	568,908,606.62
合 计	146,067,410,279.46	182,534,956,121.34

2. 预售房款明细情况

案 名	坐落	期末数	期初数
上海沁蘭园	上海	8,699,103,264.98	2,664,941,989.00
上海留香园	上海	7,452,389,275.31	1,663,762,629.41
杭州芝澜月华	杭州	6,528,810,388.99	6,492,420,480.73
上海黄浦湾	上海	5,125,193,668.81	3,608,448,333.37
杭州锦海棠	杭州	4,512,175,024.48	-
义乌凤起潮鸣	金华	4,343,127,847.71	-
杭州汀岸宸风	杭州	4,273,286,825.66	4,246,608,891.39



案 名	坐落	期末数	期初数
杭州紫棠园	杭州	4,195,395,022.75	2,410,356,181.56
深圳桂语兰庭	深圳	4,176,414,071.52	-
台州风起潮鸣	台州	4,023,916,539.34	-
西安凤鸣海棠	西安	3,946,666,095.44	-
杭州咏溪云庐	杭州	3,697,640,283.35	1,681,644,079.82
北京晓月和风	北京	3,697,564,206.12	534,138,255.05
苏州玫瑰园	苏州	3,600,357,080.45	18,348.62
杭州云诵桂月	杭州	3,501,835,833.41	1,880,349,142.20
杭州绿汀春晓	杭州	3,471,997,018.86	-
西安春熙海棠	西安	3,219,744,145.10	1,681,085,184.62
上海春晓园	上海	3,147,958,163.26	446,853,311.93
杭州桂月云翠	杭州	3,111,959,325.16	-
杭州丽澜轩	杭州	3,046,596,855.96	3,033,736,327.97
杭州玉海棠	杭州	2,620,401,017.98	1,350,803,810.09
杭州沁百合	杭州	2,503,560,161.23	-
杭州宸岸印月	杭州	2,359,969,939.47	-
上虞晓风印月	绍兴	2,230,553,200.18	1,048,985,270.64
嘉兴晓风印月	嘉兴	2,119,029,091.50	738,591,510.56
杭州和颂春风	杭州	2,115,982,422.29	2,021,199,319.58
长沙风起麓鸣	长沙	2,060,119,993.82	1,127,540,125.68
杭州晓风朗月	杭州	2,012,752,950.79	-
大连明月听澜	大连	1,730,640,547.86	609,653,868.74
天津水西雲庐（EFT）	天津	1,718,234,580.93	1,346,973,711.76
杭州月咏和风	杭州	1,706,431,827.52	-
海南蓝湾小镇	海南	1,687,744,854.99	1,523,456,732.02
杭州溪映明月轩	杭州	1,497,480,939.45	-
杭州汀桂里	杭州	1,494,539,515.72	609,679,608.26
杭州熙海棠	杭州	1,412,601,527.01	2,771,998,113.11



案 名	坐落	期末数	期初数
杭州云咏明月	杭州	1,383,937,474.77	-
武汉留香园	武汉	1,334,084,171.91	870,351,447.11
余姚映翠晓园	宁波	1,305,929,050.97	415,425,724.07
西安月映海棠	西安	1,289,768,554.67	970,918,144.22
苏州逸庐	苏州	1,279,942,758.54	-
苏州春月锦园	苏州	1,260,771,766.73	446,638,892.66
丽水湖境云庐	丽水	1,249,643,510.86	87,655,967.93
杭州晓风明月	杭州	1,150,588,814.08	-
西安紫棠苑	西安	1,042,156,732.22	-
天津桂语听澜二期	天津	987,960,014.47	455,135,645.87
吴江春风湖滨	苏州	937,222,072.49	806,790,256.89
杭州月依星河	杭州	934,108,212.01	367,618,151.38
成都锦海棠	成都	913,776,321.11	-
宁波燕语春风	宁波	882,241,619.87	290,239,259.89
嘉兴湖境云庐	嘉兴	839,286,134.91	-
天津桂月云翠	天津	823,172,675.14	-
西安桂月云翠	西安	689,958,815.24	-
宁波馥香园	宁波	663,255,987.06	-
安吉天使之城	湖州	621,518,155.24	-
长沙玉海棠	长沙	604,206,247.73	-
临海江澜鸣翠	台州	558,490,604.56	127,624,300.83
慈溪沁百合	宁波	529,366,499.23	-
福州芝兰月华	福州	522,835,079.05	-
杭州润百合	杭州	443,261,167.89	-
余姚臻园	宁波	336,992,912.85	-
烟台蘭园	烟台	307,449,948.10	521,080,581.71
北京晓风印月	北京	304,004,005.63	2,364,865,676.68
新疆明月兰庭	乌鲁木齐	279,733,540.05	36,989,566.57



案 名	坐落	期末数	期初数
杭州湖栖云庐	杭州	277,216,178.02	-
武汉桂语朝阳	武汉	274,639,329.64	480,385,522.14
西安秋月苑	西安	242,320,568.81	-
合肥咏溪雲庐	合肥	241,905,651.33	-
杭州晴澜轩	杭州	239,223,491.83	-
北京西山云庐	北京	238,275,568.89	4,669,570,349.21
杭州咏湖云庐	杭州	188,149,938.48	-
天津桃李春风	天津	179,502,200.32	299,410,004.60
天津水西雲庐（ABL）	天津	151,488,385.73	1,391,333,257.26
上海沁香园	上海	139,581,447.71	-
南通桂语朝阳	南通	127,221,508.97	399,999,542.20
合肥锦海棠	合肥	117,823,268.61	-
武汉湖畔雲庐	武汉	111,473,327.64	2,440,464,115.60
西安全运村丹桂苑	西安	108,412,011.04	2,137,517,221.69
西安全运村（涵碧苑）	西安	101,741,689.50	2,691,190,814.25
长沙青竹园	长沙	91,353,251.66	319,121,060.94
天津桂语朝阳	天津	72,498,377.12	313,243,312.87
西安和庐	西安	60,431,175.00	1,313,367,389.98
西安全运村（芳华苑）	西安	60,428,477.93	2,178,886,626.49
西安全运村（荷风苑）	西安	51,216,641.18	1,802,260,394.64
天津柳岸晓风	天津	48,434,005.45	829,328,289.76
西安春风心语	西安	48,571,297.93	154,301,691.07
宁波通山未来社区	宁波	41,655,744.57	2,563,353,729.61
泰州桂语听澜	泰州	42,010,778.61	109,310,030.50
西安春和印月	西安	32,238,006.86	3,186,664,085.94
西安桂语云境	西安	30,981,971.03	507,936,770.11
杭州馥香园	杭州	29,208,999.99	9,035,342,922.90
北京桂语听澜	北京	25,806,738.53	2,224,773,102.75



案 名	坐落	期末数	期初数
杭州月映海棠	杭州	23,001,035.33	4,515,600,180.70
德清晓月澄庐	湖州	23,792,665.06	114,160,330.25
石家庄桂语听澜	石家庄	21,144,682.58	1,887,742,909.10
杭州咏桂里	杭州	20,562,956.88	3,914,256,337.61
奉化凤悦印湖	宁波	19,583,564.12	890,050,136.70
徐州明月春晓	徐州	19,360,093.59	218,559,385.37
青岛文澜锦园	青岛	16,897,836.50	493,844,777.80
佛山桂语映月	佛山	16,166,768.81	102,127,728.41
杭州月映星语	杭州	15,945,335.63	4,388,050,335.56
宁波春风晴翠	宁波	15,394,031.21	2,242,777,274.19
哈尔滨诚园	哈尔滨	15,300,811.48	263,224,226.92
新疆百合公寓	乌鲁木齐	12,902,763.04	144,409,589.61
临安桃李望湖	杭州	10,913,211.00	439,189,556.88
天津凤起悦鸣	天津	10,468,920.18	682,396,611.93
上海前滩百合园	上海	8,639,362.40	6,194,755,682.55
昆明柳岸晓风	昆明	8,551,747.83	244,620,557.55
北京沁园	北京	7,892,548.65	7,792,890,822.57
青岛理想之城	青岛	6,601,767.72	2,236,554,206.52
济南春风心语	济南	5,876,398.71	957,387,688.99
杭州樾鸣春晓	杭州	3,893,477.96	2,206,827,484.40
杭州江畔锦园	杭州	2,808,865.10	1,392,365,644.96
武汉凤起乐鸣	武汉	2,585,751.98	114,328,475.83
苏州云庐	苏州	673,220.75	2,061,134,900.97
杭州春知海棠	杭州	382,022.03	3,054,620,337.60
杭州晓月和风	杭州	366,972.47	4,199,978,771.78
宁波春语文澜	宁波	291,743.12	544,327,646.75
杭州燕语春风	杭州	187,429.26	3,120,009,045.29
台州晓风印月	台州	78,840.38	3,756,095,740.40



案 名	坐落	期末数	期初数
德清春月锦庐	湖州	56,549.30	914,038,614.68
舟山春来晓园	舟山	36,697.24	1,174,714,995.40
杭州沁桂轩	杭州	17,481.66	2,748,523,141.30
杭州燕语海棠	杭州	10,153.22	4,067,386,940.37
杭州桂冠东方	杭州	-	16,793,121,461.43
杭州晓月映翠	杭州	-	5,158,941,425.69
合肥星澜湾	合肥	-	249,416,831.30
其 他		1,214,068,256.47	2,385,278,637.93
小 计		145,396,103,348.85	181,966,047,514.72

(三十一) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	1,186,612,865.04	2,952,533,517.14	3,438,682,014.79	700,464,367.39
(2) 离职后福利—设定提存计划	5,825,367.85	149,856,012.27	153,301,294.85	2,380,085.27
(3) 辞退福利	6,050,363.34	68,857,932.86	70,478,893.84	4,429,402.36
合 计	1,198,488,596.23	3,171,247,462.27	3,662,462,203.48	707,273,855.02

2. 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	1,171,346,824.30	2,548,664,522.46	3,029,774,539.75	690,236,807.01
(2) 职工福利费	4,955,276.29	181,164,301.90	182,706,686.77	3,412,891.42
(3) 社会保险费	2,834,395.75	87,724,064.00	88,940,722.88	1,617,736.87
其中：医疗保险费	2,469,908.77	82,443,671.96	83,430,209.07	1,483,371.66
工伤保险费	97,490.87	3,818,101.64	3,860,283.09	55,309.42
生育保险费	126,002.84	1,050,426.29	1,100,992.80	75,436.33
其 他	140,993.27	411,864.11	549,237.92	3,619.46
(4) 住房公积金	2,288,129.94	107,590,873.41	108,447,821.45	1,431,181.90
(5) 工会经费和职工教育经费	3,009,722.05	18,363,862.19	19,820,433.11	1,553,151.13



项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(6)其他短期薪酬	1,783,122.20	2,289,829.64	2,117,660.19	1,955,291.65
(7)非货币性福利	395,394.51	6,736,063.54	6,874,150.64	257,307.41
小 计	1,186,612,865.04	2,952,533,517.14	3,438,682,014.79	700,464,367.39

3. 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)基本养老保险	5,205,708.49	144,410,382.89	147,536,407.81	2,079,683.57
(2)失业保险费	156,899.06	5,134,745.88	5,169,003.54	122,641.40
(3)企业年金缴费	462,760.30	310,883.50	595,883.50	177,760.30
小 计	5,825,367.85	149,856,012.27	153,301,294.85	2,380,085.27

(三十二) 应交税费

项 目	期末数	期初数
土地增值税	4,064,318,117.28	4,719,509,486.56
企业所得税	2,783,443,505.57	2,120,893,345.27
增值税	896,886,821.86	901,474,745.53
城镇土地使用税	100,387,104.89	102,092,783.35
房产税	56,157,652.98	58,386,895.30
城市维护建设税	36,249,658.64	44,958,140.84
印花税	26,368,764.32	34,884,833.61
教育费附加	16,066,957.90	20,737,044.26
地方教育费附加	11,095,777.98	13,927,674.35
代扣代缴个人所得税	9,148,402.75	19,054,909.90
其 他	913,739.20	4,330,997.53
合 计	8,001,036,503.37	8,040,250,856.50

(三十三) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	321,072,695.46	454,875,269.37



项 目	期末数	期初数
其他应付款	36,468,503,632.09	40,210,692,833.11
合 计	36,789,576,327.55	40,695,568,102.48

2. 应付股利

项 目	期末数	期初数
Full Top Investment Limited	170,000,000.00	170,000,000.00
杭州翡翠城房地产开发有限公司	67,500,204.58	-
Best Smart Enterprises Limited	66,073,678.90	-
大连致欣置业有限公司	14,321,200.00	-
才智控股有限公司	2,509,477.23	280,978,380.00
杨代宝	668,134.75	668,134.75
温州极正企业管理合伙企业(有限合伙)	-	2,165,535.00
浙江绿城生活服务集团有限公司	-	445,592.47
宁波大榭开发区品轩投资管理合伙企业(有限合伙)	-	320,565.50
蔡 峥	-	178,236.99
杜 平	-	59,412.33
祝 军	-	59,412.33
小 计	321,072,695.46	454,875,269.37

3. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
暂借款	30,829,699,046.48	33,182,831,004.97
押金保证金	1,516,043,280.73	3,594,428,481.85
应付暂收款	405,302,850.44	435,830,097.49
其 他	3,717,458,454.44	3,027,603,248.80
小 计	36,468,503,632.09	40,210,692,833.11

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
客户 1	2,027,550,000.00	关联方暂借款
客户 2	1,835,468,400.00	关联方暂借款
客户 3	1,000,000,000.00	关联方暂借款



单位名称	期末数	款项性质或内容
客户 4	658,075,235.45	关联方暂借款
客户 5	384,804,789.33	关联方暂借款
小 计	5,905,898,424.78	

(3) 外币其他应付款情况详见本附注“合并财务报表项目注释——外币货币性项目”之说明。

(三十四) 持有待售负债

项 目	期末数	期初数
苏州睿泰房地产开发有限公司	-	277,401,457.52

(三十五) 一年内到期的非流动负债

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
一年内到期的应付债券	11,880,430,434.33	11,530,843,633.74
一年内到期的长期借款	9,269,417,373.21	15,041,868,534.53
一年内到期的应付利息	648,737,678.15	757,172,126.15
一年内到期的租赁负债	44,972,342.56	117,457,724.29
合 计	21,843,557,828.25	27,447,342,018.71

2. 一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

借款类别	期末数	期初数
保证借款[注]	3,732,674,058.25	6,305,254,022.49
保证及抵押借款[注]	2,614,310,832.00	2,653,509,242.72
抵押借款	2,348,597,260.87	5,886,255,269.32
保证及抵押及质押借款[注]	573,835,222.09	6,850,000.00
保证及质押借款	-	190,000,000.00
小 计	9,269,417,373.21	15,041,868,534.53

[注] 本集团取得的保证借款，主要由本公司提供保证担保，同时存在抵押、质押的资产详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”之说明。

(2) 金额前 5 名的一年内到期的长期借款



贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数
中国邮政储蓄银行股份有限公司天津北辰区支行	2023-09-13	2025-09-11	人民币	3.50	531,300,000.00
中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部	2020-12-29	2025-12-21	人民币	4.01	476,875,000.00
中信银行股份有限公司宁波中山路支行	2023-09-26	2025-12-20	人民币	2.50	374,970,000.00
兴业银行股份有限公司长沙分行	2024-04-26	2025-10-26	人民币	3.60	326,000,000.00
中国农业银行股份有限公司武汉分行营业部	2022-02-25	2025-02-16	人民币	3.80	310,890,000.00
小 计					2,020,035,000.00

(3) 一年内到期的应付债券详见本附注“合并财务报表项目注释——应付债券”之说明。

(三十六) 其他流动负债

项目及内容	期末数	期初数
待转销项税额	13,409,643,769.21	16,680,483,894.97
高尔夫会籍费	198,692,976.95	172,653,649.13
合 计	13,608,336,746.16	16,853,137,544.10

(三十七) 长期借款

借款类别	期末数	期初数
保证及抵押借款	33,626,199,113.81	19,878,948,938.23
抵押借款	21,125,274,768.13	33,710,838,374.44
保证借款	16,914,860,159.51	19,689,402,559.07
保证及抵押及质押借款	4,182,987,883.10	496,900,000.00
保证及质押借款	116,000,000.00	712,500,000.00
信用借款	1,560,000.00	1,560,000.00
质押借款	—	1,013,000,000.00
合 计	75,966,881,924.55	75,503,149,871.74



(三十八) 应付债券

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
债券面值	14,421,000,000.00	17,594,400,000.00
利息调整	-39,537,775.18	-47,807,027.75
合 计	14,381,462,224.82	17,546,592,972.25

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

债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)[注 2]	474,000,000.00	4.34	2019/11/29	7 年	474,000,000.00	472,662,214.05
绿城房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)[注 3]	470,000,000.00	3.86	2020/2/26	5 年	470,000,000.00	479,107,223.13
绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种二)[注 1][注 3]	422,900,000.00	3.87	2020/3/31	7 年	422,900,000.00	425,925,562.14
绿城房地产集团有限公司 2021 年公司债券(第一期)[注 2]	2,350,199,000.00	3.92	2021/1/13	5 年	2,350,199,000.00	2,345,130,693.91
绿城房地产集团有限公司 2021 年公司债券(第二期)[注 2]	1,581,000,000.00	4.07	2021/3/23	5 年	1,581,000,000.00	1,578,792,296.19
绿城房地产集团有限公司 2021 年公司债券(第三期)[注 2]	1,000,000,000.00	3.34	2021/8/19	5 年	1,000,000,000.00	983,310,214.78
绿城房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据[注 2]	1,351,000,000.00	3.90	2021/10/20	3 年	1,351,000,000.00	1,349,151,938.34
绿城房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据[注 2]	1,990,000,000.00	3.68	2021/12/2	3 年	1,990,000,000.00	1,987,130,683.76
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据[注 3]	2,456,000,000.00	3.62	2022/1/10	3 年	2,456,000,000.00	2,451,604,950.65
绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)[注 1][注 3]	960,500,000.00	3.28	2022/2/21	5 年	960,500,000.00	960,902,573.78



债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据[注 3]	1,919,000,000.00	3.70	2022/3/28	3 年	1,919,000,000.00	1,975,191,202.92
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据[注 3]	1,442,000,000.00	3.55	2022/4/28	3 年	1,442,000,000.00	1,443,009,993.05
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据[注 2]	1,469,000,000.00	3.20	2022/5/26	4 年	1,469,000,000.00	1,466,200,527.01
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据[注 3]	1,875,000,000.00	3.80	2022/6/21	3 年	1,875,000,000.00	1,873,643,216.45
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第六期中期票据[注 3]	1,341,000,000.00	4.80	2022/10/28	3 年	1,341,000,000.00	1,344,775,314.04
绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)[注 2]	860,000,000.00	4.00	2023/3/24	2 年	860,000,000.00	858,694,968.53
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据(品种一)[注 2]	490,000,000.00	3.29	2023/4/27	2 年	490,000,000.00	489,770,047.14
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据(品种二)[注 3]	1,000,000,000.00	3.80	2023/4/27	2 年	1,000,000,000.00	998,029,284.61
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	1,335,000,000.00	4.15	2023/5/29	3 年	1,335,000,000.00	1,433,583,207.53
绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	1,494,000,000.00	4.30	2023/7/13	5 年	1,494,000,000.00	1,491,182,187.32
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	940,000,000.00	4.30	2023/8/7	3 年	940,000,000.00	936,086,086.80
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期绿色中期票据	989,000,000.00	4.31	2023/9/4	3 年	989,000,000.00	986,955,974.85
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据	710,000,000.00	4.50	2023/11/9	3 年	710,000,000.00	746,596,194.97
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	4.38	2024/1/19	3 年	1,000,000,000.00	-
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	987,000,000.00	4.25	2023/3/21	3 年	987,000,000.00	-
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	4.20	2024/5/28	3 年	1,000,000,000.00	-
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	986,000,000.00	4.13	2024/6/24	3 年	986,000,000.00	-





债券名称	面值(元)	票面利率(%)	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第一期绿色中期票据	980,000,000.00	3.40	2024/8/16	2 年	980,000,000.00	-
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第五期中期票据	1,000,000,000.00	3.95	2024/9/25	3 年	1,000,000,000.00	-
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第二期绿色中期票据	1,000,000,000.00	4.12	2024/11/19	2 年	1,000,000,000.00	-
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第六期中期票据	1,000,000,000.00	3.85	2024/12/19	2 年	1,000,000,000.00	-
减：一年内到期的非流动负债						11,530,813,633.74
小 计	36,872,599,000.00				36,872,599,000.00	17,546,392,972.25

续上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	是否违约
绿城房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券(第一期)(品种二)[注 2]	-	-	1,337,785.95	474,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据(品种二)[注 3]	-	-	1,245,332.75	10,000,000.00	470,352,555.88	否
绿城房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)(品种二)[注 1][注 3]	-	-	287,254.50	4,000,000.00	422,212,816.64	否
绿城房地产集团有限公司 2021 年公司债券(第一期)[注 2]	-	-	5,068,306.09	2,350,199,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2021 年公司债券(第二期)[注 2]	-	-	2,207,703.81	1,581,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2021 年公司债券(第三期)[注 2]	14,000,000.00	-	927,971.02	-	998,238,215.80	否
绿城房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据[注 2]	-	-	1,848,041.66	1,351,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据[注 2]	-	-	2,869,316.24	1,990,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据[注 3]	-	-	4,262,402.57	-	2,455,867,353.22	否

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	是否违约
绿城房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)[注 1][注 3]	-	-	2,235,737.17	3,000,000.00	960,138,310.95	否
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据[注 3]	-	-	2,978,961.84	60,000,000.00	1,918,170,164.76	否
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据[注 3]	-	-	2,367,113.52	4,000,000.00	1,441,377,106.57	否
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据[注 2]	-	-	2,799,472.96	1,469,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据[注 3]	-	-	2,994,198.30	3,000,000.00	1,873,637,414.75	否
绿城房地产集团有限公司 2022 年度第六期中期票据[注 3]	-	-	2,370,112.90	8,000,000.00	1,339,145,426.94	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)[注 2]	-	-	1,305,031.47	860,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据(品种一)[注 2]	-	-	229,952.86	490,000,000.00	-	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据(品种二)[注 3]	-	-	1,500,000.01	-	999,529,284.62	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	-	-	3,218,360.38	104,000,000.00	1,332,801,567.91	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	-	-	1,845,551.64	2,000,000.00	1,491,027,738.97	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	-	-	1,523,637.75	-	937,609,724.55	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第一期绿色中期票据	-	-	1,584,905.70	2,000,000.00	986,540,880.55	否
绿城房地产集团有限公司 2023 年度第二期绿色中期票据	-	-	1,157,547.14	40,000,000.00	707,753,742.11	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	-	-1,594,280.52	-	998,405,719.48	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	987,000,000.00	-	-3,821,762.52	-	983,178,237.48	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	-	-3,213,059.05	-	996,786,910.95	否



债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	是否违约
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	986,000,000.00	-	-4,043,028.06	-	981,956,971.94	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第一期绿色中期票据	980,000,000.00	-	-2,706,561.19	-	977,293,438.81	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第五期中期票据	1,000,000,000.00	-	-4,215,193.27	-	995,784,806.73	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第二期绿色中期票据	1,000,000,000.00	-	-2,910,400.36	-	997,089,599.64	否
绿城房地产集团有限公司 2024 年度第六期中期票据	1,000,000,000.00	-	-2,975,360.10	-	997,024,639.90	否
减：一年内到期的非流动负债					11,880,430,434.33	
小 计	7,967,000,000.00	-	22,655,053.16	10,805,199,000.00	14,381,462,224.82	

[注 1]2025 年附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权

[注 2]期初划分至一年内到期的非流动负债

[注 3]期末划分至一年内到期的非流动负债



(三十九) 租赁负债

项 目	期末数	期初数
租赁付款额	946,036,476.03	910,538,231.88
减：未确认的融资费用	453,829,505.50	309,026,324.35
重分类至一年内到期的非流动负债	44,972,342.56	117,457,724.29
合 计	447,234,627.97	484,054,183.24

(四十) 预计负债

项 目	期末数	期初数
长期股权投资	93,972,192.54	112,525,524.79

(四十一) 递延收益

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	企业合并减少	期末数	形成原因
政府补助	24,485,935.15	5,847,064.25	5,146,300.23	1,584,000.00	23,602,699.17	与资产相关

2. 计入递延收益的政府补助情况详见本附注“政府补助”之说明。

(四十二) 实收资本

1. 明细情况

投资人	期初数	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例 (%)
才智控股有限公司	8,403,293,300.00	100.00	801,363,200.00	-	9,204,656,500.00	100.00

2. 本期实收资本变动情况说明

本期增加实收资本 801,363,200.00 元，已完成工商变更。

(四十三) 资本公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	130,070,000.00	-	130,070,000.00	-

2. 资本公积增减变动原因及依据说明

本期减少均系同一控制下企业合并在本期完成，将期初追溯调整增加的资本公积转回减少。



(四十四) 其他综合收益

项 目	期初数	本期变动额				期末数
		本期所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
权益法下不能转损益的其他综合收益	-8,426,740.88	6,248,920.00	-	6,248,920.00	-	-2,177,820.88
其他权益工具投资公允价值变动	-118,505,322.54	-156,196,915.18	-39,049,236.29	-117,147,708.89	-	-235,653,031.43
合 计	-126,932,063.42	-149,948,025.18	-39,049,236.29	-110,898,788.89	-	-237,830,852.31

(四十五) 盈余公积

1. 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
储备基金	428,531,713.60	1,040,223,789.62	619,598,002.49	849,157,500.73

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

本期增加均系根据母公司净利润 10%计提的储备基金。

本期减少 619,598,002.49 元,其中:同一控制企业合并减少盈余公积 59,318,294.61 元;子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易减少盈余公积 560,279,707.88 元,详见本附注“在其他主体中的权益——在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易”。

(四十六) 未分配利润

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
上年年末数	31,878,986,552.04	29,040,632,238.71
加：年初未分配利润调整	85,934,505.70	347,294,477.59
调整后本年年初数	31,964,921,057.74	29,387,926,716.30
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,376,572,497.71	3,857,240,501.20
其中：被合并方在合并前实现的净利润	209,480.31	-8,597,310.78
减：提取法定盈余公积	1,040,223,789.62	47,666,159.76
应付普通股股利	2,776,726,680.46	1,170,000,000.00
永续债利息	-	62,580,000.00
期末未分配利润	30,524,543,085.37	31,964,921,057.74



2. 期初未分配利润调整均系同一控制导致的合并范围变更影响。

3. 利润分配情况说明

本年应付普通股股利均系向母公司才智控股有限公司分红。

(四十七) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	174,782,800,479.74	153,354,368,419.84	130,659,317,836.82	115,034,997,508.77
其他业务	507,225,864.88	67,031,578.27	343,195,754.34	45,226,447.08
合 计	175,290,026,344.62	153,421,399,998.11	131,002,513,591.16	115,080,223,955.85

2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别列示)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
商品房销售	167,075,077,418.23	146,702,808,225.15	123,545,009,069.08	109,122,590,895.26
建造合同	4,674,686,772.50	4,453,125,612.38	4,506,617,369.27	4,274,005,999.61
商品销售	251,492,684.10	234,612,393.24	239,130,862.21	233,266,520.39
其 他	2,781,543,604.91	1,963,822,189.07	2,368,560,536.26	1,405,134,093.51
小 计	174,782,800,479.74	153,354,368,419.84	130,659,317,836.82	115,034,997,508.77

(四十八) 税金及附加

项 目	本期数	上年数
土地增值税	1,907,901,334.53	1,255,834,143.63
城市维护建设税	321,972,266.09	240,986,461.23
教育费附加	152,552,850.92	108,418,759.84
印花税	136,862,186.63	121,597,464.66
房产税	106,375,909.07	98,513,533.19
地方教育费附加	102,133,015.84	72,349,842.87
城镇土地使用税	78,668,346.54	92,473,065.83
其 他	24,601,470.98	2,789,018.39



项 目	本期数	上年数
合 计	2,831,067,380.60	1,992,962,289.64

[注]计缴标准详见本附注“税项”之说明。

(四十九) 销售费用

项 目	本期数	上年数
广告及宣传费	2,062,903,592.41	1,453,013,322.03
职工薪酬	1,009,185,949.20	890,889,564.78
办公费	156,151,694.29	142,110,420.41
折旧摊销费	25,943,217.92	38,625,928.77
其 他	47,765,009.41	137,812,912.80
合 计	3,301,949,463.23	2,662,452,148.79

(五十) 管理费用

项 目	本期数	上年数
职工薪酬	1,881,115,555.75	2,029,515,814.52
折旧摊销费	639,442,795.00	606,794,127.96
行政办公费	410,840,599.78	526,032,243.86
审计咨询及法律费用	98,792,316.18	155,143,324.50
其 他	70,559,523.77	236,889,521.92
合 计	3,100,750,790.48	3,554,375,032.76

(五十一) 研发费用

项 目	本期数	上年数
直接材料	169,582,281.05	54,248,881.76
职工薪酬	63,945,552.89	76,045,192.53
课题研究费	27,920,535.68	11,275,184.02
折旧与摊销	1,342,373.29	2,721,869.72
其 他	5,650,914.71	8,072,152.86
合 计	268,441,657.62	152,363,280.89



(五十二) 财务费用

项 目	本期数	上年数
利息费用	1,488,873,882.45	1,741,931,461.09
减：利息收入	2,256,520,200.63	2,390,712,098.88
汇兑损益	-38,485,915.78	-28,035,502.82
手续费支出	164,216,970.19	188,178,332.68
其 他	125,717,577.13	104,006,731.50
合 计	-516,197,686.64	-384,631,076.43

(五十三) 其他收益

项 目	本期数	上年数
债务重组收益	88,811,481.59	-
政府补助	27,923,789.32	24,846,942.52
个税手续费返还	6,413,639.95	7,015,428.08
进项税加计抵减	2,890,041.41	4,235,463.94
其 他	3,521,867.58	2,817,437.57
合 计	129,560,819.85	38,915,272.11

(五十四) 投资收益

1. 明细情况

项 目	本期数	上年数
处置长期股权投资产生的投资收益	252,066,918.64	294,837,319.05
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	5,107,769.90	4,447,638.21
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-7,882,903.59	-
取得控制权后，原持有股权公允价值重新计量产生的利得	-22,727,496.52	239,739,646.44
权益法核算的长期股权投资收益	-463,605,862.83	2,716,252,553.46
其他投资收益	8,786,262.72	13,312,430.92
合 计	-228,255,311.68	3,268,589,588.08

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。



(五十五) 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年数
交易性金融资产	362,075,008.49	-

(五十六) 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
应收票据坏账损失	239,709.92	525,319.67
应收账款坏账损失	-68,910,482.38	-12,719,949.05
其他应收款坏账损失	-1,160,721,326.97	-180,703,722.90
一年内到期的非流动资产坏账损失	-3,103,840.79	-
长期应收款坏账损失	3,089,664.02	-89,664.02
合 计	-1,229,406,276.20	-192,988,016.30

(五十七) 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-3,653,831,145.50	-1,243,021,313.98
合同资产减值损失	-82,686,240.90	6,872,918.90
长期股权投资减值损失	-	-59,834,851.56
投资性房地产减值损失	-149,445,887.19	-137,298,895.81
固定资产减值损失	-63,439,015.15	-23,200,017.43
划分为持有待售资产减值损失	-	-22,665,830.74
合 计	-3,949,402,288.74	-1,479,147,990.62

(五十八) 资产处置收益

项 目	本期数	上年数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	5,261,258.29	4,517,064.79
其中：固定资产	-6,557,669.27	1,581,726.97
使用权资产	11,818,927.56	2,891,759.82
无形资产	-	43,578.00



项 目	本期数	上年数
合 计	5,261,258.29	4,517,064.79

(五十九) 营业外收入

项 目	本期数	上年数
罚没及违约金收入	52,008,076.72	39,870,368.91
无法支付的应付款	32,350,936.73	25,890,346.43
拆迁补偿款	2,000,000.00	18,203,717.91
非流动资产毁损报废利得	130,876.61	347,292.81
接受捐赠	-	10,048.00
其 他	7,394,953.44	6,663,667.45
合 计	93,884,843.53	90,985,441.57

(六十) 营业外支出

项 目	本期数	上年数
资产毁损损失	79,078,561.26	1,084,398.92
罚款支出	23,393,576.70	19,640,711.75
赔偿金、违约金	14,425,154.47	17,679,763.48
无法收回的款项	2,322,772.54	20,401,866.90
对外捐赠	1,780,000.00	2,804,534.02
其 他	15,975,954.46	7,162,378.98
合 计	136,976,019.43	68,773,654.05

(六十一) 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	4,546,558,559.66	2,763,305,098.32
递延所得税费用	-2,122,376,480.49	-934,884,265.91
合 计	2,424,182,079.17	1,828,420,832.41



(六十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	5,505,174,696.16	7,778,444,832.83
加: 资产减值准备	3,949,402,288.74	1,479,147,990.62
信用减值损失	1,229,406,276.20	192,988,016.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	751,774,263.47	671,940,690.58
使用权资产折旧	111,999,310.66	148,856,275.34
无形资产摊销	94,693,617.40	63,550,353.17
长期待摊费用摊销	67,851,039.21	63,158,766.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	44,948,456.96	-6,243,437.41
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	78,947,684.62	737,106.08
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-362,075,008.49	-
财务费用(收益以“—”号填列)	1,012,381,044.41	479,050,343.78
投资损失(收益以“—”号填列)	228,255,311.68	-3,268,589,588.08
净敞口套期损失(收益以“—”号填列)	-	-
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-1,883,800,299.28	-490,597,950.59
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-331,216,438.77	-444,286,315.32
存货的减少(增加以“—”号填列)	64,284,332,269.90	18,010,178,455.17
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	1,857,043,364.03	514,395,929.59
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-48,453,361,099.05	-2,635,364,462.72
处置划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的损失(收益以“—”号填列)	-	-
其 他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	28,185,756,777.85	22,557,367,005.64
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
租赁形成的使用权资产	147,410,946.70	307,510,453.83



项 目	本期数	上年数
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末数	66,771,839,778.00	66,740,647,911.52
减: 现金的期初数	66,740,647,911.52	63,884,005,181.49
加: 现金等价物的期末数	-	-
减: 现金等价物的期初数	-	-
现金及现金等价物净增加额	31,191,866.48	2,856,642,727.03

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	77,540,992.91
其中: 浙江银润蓝城房地产开发有限公司	61,747,820.91
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	860,134,878.70
其中: 深圳市汇银置业有限公司	747,975,321.01
浙江绿城理想家科技有限公司	77,009,675.76
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	18,900,000.00
其中: 大连胜鼎文林置业有限公司	18,900,000.00
取得子公司支付的现金净额	-763,693,885.79

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	722,707,692.19
其中: 杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	477,489,970.38
嵊州绿城房地产开发有限公司	61,572,771.57
杭州蓝城宏创投资有限公司	59,775,000.00
绿城恒基(大庆)置业有限公司	78,902,100.00
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	130,677,457.13
其中: 浙江筑乐美城市发展有限公司	59,816,599.24
诸暨绿越酒店管理有限公司	18,523,302.44
处置子公司收到的现金净额	592,030,235.06

4. 现金和现金等价物



项 目	期末数	期初数
(1) 现金	66,771,839,778.00	66,740,617,911.52
其中：库存现金	677,881.43	917,696.44
可随时用于支付的银行存款	66,676,748,644.86	66,639,929,714.78
可随时用于支付的其他货币资金	94,413,251.71	99,800,500.30
(2) 现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物	66,771,839,778.00	66,740,647,911.52
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	23,868,838,499.52	23,879,203,124.78

5. 不属于现金及现金等价物的货币资金情况

项 目	期末数	期初数	理由
银行存款	1,278,827,218.17	1,322,581,778.20	质押、冻结
其他货币资金	2,437,477,937.77	2,079,487,546.71	保证金
合 计	3,716,305,155.94	3,402,069,324.91	

6. 供应商融资安排

(1) 供应商融资安排的条款和条件

本集团通过多个融资方为供应商提供反向保理服务。符合资格的供应商可通过供应链金融平台向融资方提交保理业务申请，融资方在审核通过该申请并收到本集团的书面同意后，直接向供应商支付保理款。

应收账款到期时（一般为供应商收到转让债权款之日起 1 年内），本集团将应付款足额支付至相应的专用账户以结清应付的保理款。

在融资方代为向供应商支付货款时，本集团终止对相关应付账款的确认，同时形成对融资方的负债，并列报于应付账款项目，截止 2024 年末的账面余额为 9,873,955,139.26 元。

(2) 属于供应商融资安排的金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动

本公司属于供应商融资安排的金融负债本期增减变动中不存在企业合并和汇率变动的影响。

(六十三) 合并所有者权益变动表主要项目注释

所有者权益变动表中对上年年末余额进行调整的“其他”均系因同一控制下企业合并产生的追溯调整，涉及项目及调整金额如下：



项 目	调整金额	调整原因
资本公积	130,070,000.00	同一控制企业合并
未分配利润	85,934,505.70	同一控制企业合并
少数股东权益	282,216,892.00	同一控制企业合并
合 计	498,221,397.70	

(六十四) 所有权或使用权受到限制的资产

1. 明细情况

项 目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	127,882.72	质押、冻结
	213,549.51	贷款保证金
	12,638.66	保函保证金
	1,104.22	按揭贷款保证金
	10,443.24	银行承兑汇票保证金
	2,239.64	工程保证金
	3,772.52	其他保证金
小 计	371,630.51	
存 货	11,778,266.39	抵押担保
固定资产	393,984.23	抵押担保
其他权益工具投资	23,500.00	质押担保
无形资产	48,935.57	抵押担保
投资性房地产	322,533.34	抵押担保
合 计	12,938,850.04	

2. 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况以及合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)

项 目	抵押物标的	资产所属公司	账面原值	账面价值
存 货	土地使用权	安徽绿淝置业有限公司	103,636.47	103,636.47
存 货	土地使用权	安徽绿咏置业有限公司	43,286.07	43,286.07
存 货	未售住宅	安徽绿镇房地产开发有限公司	46,767.17	44,518.43
存 货	土地使用权	北京城意房地产开发有限公司	78,518.29	77,504.04



项 目	抵押物标的	资产所属公司	账面原值	账面价值
存 货	土地使用权	北京禾意房地产开发有限公司	401,566.52	401,566.52
存 货	在建项目	成都绿城川菜小镇实业有限公司	12,010.98	8,932.36
存 货	土地使用权	成都绿嘉置业有限公司	67,468.35	67,468.35
存 货	在建项目	大连宝融房地产开发有限公司	7,276.05	5,139.93
存 货	现房	大连金石葡萄酒庄有限公司	15,354.65	15,228.75
存 货	在建项目	大连金石葡萄酒庄有限公司	36,799.64	32,639.15
存 货	海韵晓风 271 处房产	大连胜鼎文林置业有限公司	103,509.00	78,197.20
存 货	在建项目	大连致胜置业有限公司	203,642.56	192,574.04
存 货	未售车位及住宅	福州福满园置业有限公司	37,810.55	26,987.29
存 货	海韵晓风在建项目	海南绿城高地实业有限公司	127,930.29	127,930.29
存 货	潮鸣苑在建项目	海南绿城高地投资有限公司	120,336.23	120,336.23
存 货	土地使用权	杭州昌宇置业有限公司	222,693.26	222,693.26
存 货	土地使用权	杭州绿城鼎昇置业有限公司	488,280.55	488,280.55
存 货	土地使用权	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	258,224.52	258,224.52
存 货	土地使用权	杭州绿城宁欣置业有限公司	89,561.28	89,561.28
存 货	土地使用权	杭州绿城启兴置业有限公司（杭州月咏和风）	125,039.76	125,039.76
存 货	在建项目	杭州绿城浙超置业有限公司（杭州湖栖云庐）	62,865.30	62,865.30
存 货	土地使用权	杭州绿城浙超置业有限公司（杭州月依星河）	55,405.61	55,405.61
存 货	土地使用权	杭州绿城浙旦置业有限公司（杭州锦海棠）	305,331.14	305,331.14
存 货	土地使用权	杭州绿城浙典置业有限公司	335,551.59	335,551.59
存 货	土地使用权	杭州绿城致延城市发展有限公司	198,673.81	198,673.81
存 货	土地使用权	杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	353,213.12	353,213.12
存 货	土地使用权	杭州绿璟置业有限公司	88,347.82	88,347.82
存 货	土地使用权	杭州绿漫置业有限公司	279,790.85	279,790.85
存 货	土地使用权	杭州宁佳置业有限公司	358,636.72	358,636.72
存 货	66 套现房	杭州桃李湖滨房地产开发有限公司	25,124.47	25,124.47
存 货	土地使用权	杭州浙承城市发展有限公司	74,057.61	74,057.61
存 货	土地使用权	杭州浙凡置业有限公司	145,381.07	145,381.07



项 目	抵押物标的	资产所属公司	账面原值	账面价值
存 货	土地使用权	杭州浙灵置业有限公司	147,785.54	147,785.54
存 货	土地使用权	杭州浙乾置业有限公司	162,860.74	162,860.74
存 货	土地使用权	杭州浙秋置业有限公司（杭州宸岸印月里）	166,284.03	166,284.03
存 货	土地使用权	杭州浙秋置业有限公司（杭州溪映明月轩）	104,691.80	104,691.80
存 货	土地使用权	杭州浙释城市发展有限公司	194,991.60	194,991.60
存 货	土地使用权	杭州浙彤西站置业有限公司	107,112.79	107,112.79
存 货	土地使用权	杭州浙晏置业有限公司	167,845.71	167,845.71
存 货	土地使用权	杭州浙宇置业有限公司	221,485.07	221,485.07
存 货	土地使用权	杭州浙越置业有限公司	155,041.71	155,041.71
存 货	已完工开发产品	河南绿嘉房地产开发有限公司	12,756.65	12,252.36
存 货	K5 地块土地	湖北远景置业有限公司	88,025.00	74,871.35
存 货	K3 在建工程	湖北远景置业有限公司	838.49	712.19
存 货	K3 地块 6-8#楼未售房源	湖北远景置业有限公司	34,877.00	29,927.45
存 货	绿城青竹园南区东四在建住宅房地产、南区东片小镇中心商业	湖南青竹湖国际商务社区开发有限公司	23,582.86	23,582.86
存 货	土地使用权	嘉兴浙晖置业有限公司	18,631.93	18,631.93
存 货	土地使用权	江苏绿城万禾文旅产业发展有限公司	157,874.94	157,874.94
存 货	在建项目	昆明润绿置业有限公司	55,357.27	55,357.27
存 货	土地使用权	临海绿城浙枫置业有限公司	44,690.06	44,690.06
存 货	土地使用权	绿城房地产集团有限公司	85,388.51	85,388.51
存 货	已完工开发产品	衢州绿城房地产开发有限公司	59,784.44	53,795.42
存 货	土地使用权	上海东炜置业有限公司	494,894.40	494,894.40
存 货	土地使用权	上海绿宸置业有限公司	642,908.62	642,908.62
存 货	土地使用权	上海绿憬置业有限公司	510,565.51	510,565.51
存 货	土地使用权	上海绿彰置业有限公司	298,284.17	298,284.17
存 货	土地使用权	上海煜庚置业有限公司	124,977.59	124,977.59
存 货	在建房源 550 套	深圳市汇银置业有限公司	217,260.05	217,260.05
存 货	土地使用权	苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	7,548.98	7,493.56
存 货	土地使用权	台州浙怡绿理置业有限公司	231,877.04	231,877.04



项 目	抵押物标的	资产所属公司	账面原值	账面价值
存 货	香丽南苑房源 300 套	天津融创杰耀置业有限公司	181,459.27	181,399.91
存 货	水西 F 地块土地、津西青保 E 地块土地	天津悦美房地产开发有限公司	156,383.36	156,383.36
存 货	在建项目及土地使用权	天津致嘉房地产开发有限公司	40,285.47	36,403.33
存 货	在建项目及土地使用权	天津致远房地产开发有限公司	71,561.36	71,561.36
存 货	土地使用权	天津卓美房地产开发有限公司	71,224.50	71,224.50
存 货	现房抵押	桐乡绿城大通置业有限公司	65,660.27	51,524.86
存 货	土地使用权	温州绿景置业有限公司	135,730.45	135,730.45
存 货	在建项目	武汉宸瀚置业发展有限公司	82,304.49	77,108.98
存 货	湖畔云庐 96 套房	武汉瑞坤房地产开发有限公司	48,125.07	48,125.07
存 货	74 套现房	武汉赛达万景房地产开发有限公司	8,879.79	7,780.23
存 货	在建项目	西安鹏诚房地产开发有限公司	43,404.67	43,404.67
存 货	19 号-28 号商墅、商业, 1、3、4、6 号楼	西安新鸿业投资发展有限公司	186,334.47	185,548.99
存 货	桂语云境项目在建项目	西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司	51,724.73	51,724.73
存 货	土地及在建项目	西咸新区锦意房地产开发有限公司	132,669.31	132,669.31
存 货	土地使用权	盐城绿城庆泰置业发展有限公司	93,844.49	66,714.37
存 货	在建项目	盐城绿城庆泰置业发展有限公司	22,795.22	16,057.12
存 货	土地使用权	义乌浙齐房地产开发有限公司	319,300.00	319,300.00
存 货	土地使用权	义乌浙悦房地产开发有限公司	178,374.00	178,374.00
存 货	在建项目	长沙江瀚房地产开发有限公司	233,459.13	233,459.13
存 货	土地使用权	浙江绿城元和旅游开发有限公司	246,578.44	246,578.44
存 货	在建项目	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	47,885.99	47,885.99
存 货	土地使用权	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	39,470.00	39,470.00
小 计			11,867,768.28	11,723,996.67
固定资产	绿城蓝湾威斯汀酒店、蓝湾小镇后勤中心	海南绿城高地投资有限公司	131,001.15	57,552.45
固定资产	品霞苑自持 83 套房屋	海南绿城高地投资有限公司	11,981.01	7,665.89
固定资产	望江东路 39 号豪华精选酒店	杭州绿城海企有限公司	58,123.11	40,063.93
固定资产	千岛湖喜来登酒店房屋	杭州千岛湖绿城实业有限公司	59,876.31	18,164.54
固定资产	国际金融大厦	湖南绿城投资置业有限公司	1,970.99	98.87



项 目	抵押物标的	资产所属公司	账面原值	账面价值
固定资产	酒店	宁波泰谷房地产开发有限公司	64,634.56	56,386.69
固定资产	威斯汀酒店	舟山市普陀绿城实业投资有限公司	82,921.88	59,468.57
固定资产	希尔顿酒店	诸暨市越都置业有限公司	73,653.10	66,718.86
小 计			484,162.11	306,119.80
投资性房地 产	大连深蓝国际	大连绿城置业有限公司	66,339.42	44,417.92
投资性房地 产	缤纷里商业街	杭州绿缦商业管理有限公司	23,670.32	11,678.24
投资性房地 产	桂语朝阳苑 24 幢 3-26 层	杭州绿城朝阳置业有限公司	25,900.00	23,791.92
投资性房地 产	和庐自持物业	杭州绿城东和置业有限公司	31,368.08	26,914.12
投资性房地 产	蓝色钱江公寓 5 幢 1 单元 1101 室	杭州绿城海企有限公司	1,728.29	1,201.57
投资性房地 产	萧山区北干街道桂语听澜轩 11 幢 2-27 层	杭州绿城启兴置业有限公司（杭州桂 语听澜）	39,500.00	37,398.47
投资性房地 产	自持物业	杭州绿城浙佑置业有限公司	12,800.00	12,481.57
投资性房地 产	绿城金融中心	济南诚筑商业运营管理有限公司	111,185.94	66,487.47
投资性房地 产	205 套自持人才公寓	衢州青悦里商业管理有限公司	13,100.00	12,629.75
投资性房地 产	青悦城综合体	诸暨市越都置业有限公司	120,170.46	83,404.77
小 计			445,762.51	320,405.80
无形资产	绿城蓝湾威斯汀酒店土地、 后勤中心土地	海南绿城高地投资有限公司	8,364.25	6,280.46
无形资产	品霞苑土地	海南绿城高地投资有限公司	991.12	801.94
无形资产	望江东路 39 号土地使用权	杭州绿城海企有限公司	26,256.51	18,051.35
无形资产	千岛湖喜来登酒店土地	杭州千岛湖绿城实业有限公司	9,917.98	5,062.30
无形资产	宁波白沙湾土地	宁波泰谷房地产开发有限公司	3,654.58	3,222.49
无形资产	威斯汀酒店土地	舟山市普陀绿城实业投资有限公司	7,706.47	5,262.12
无形资产	希尔顿酒店土地	诸暨市越都置业有限公司	10,491.31	9,788.53
小 计			67,382.22	48,469.19
其他权益工 具投资	北京绿城投资有限公司持 有的北京北投京杭投资基 金合伙企业（有限合伙）的 基金份额	北京绿城投资有限公司	53,818.80	23,500.00
合 计			12,918,893.92	12,422,491.46



3. 本公司为关联方提供资产抵押担保情况(单位: 万元)

被担保方	抵押权人	抵押人	抵押物类别	抵押标的物	账面原值	账面价值
Greentown China Holdings LTD	农业银行股份有限公司杭州中山支行	本公司	投资性房地产	深蓝广场	1,699.81	781.91
		本公司	投资性房地产	兰桂花园 H3 幢办公室	1,345.63	1,345.63
		舟山市定海绿城房地产开发有限公司	存 货	定海城区东街道兰园 291 套	63,877.04	54,269.72
		浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	固定资产	酒店	27,641.19	24,010.45
		浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	固定资产	雪乐园	19,215.15	16,381.05
		浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	固定资产	商业街	3,586.93	2,864.28
		舟山绿城房地产开发有限公司	固定资产	喜来登酒店设备	10,521.30	3,210.12
		舟山绿城房地产开发有限公司	固定资产	喜来登酒店房产	75,837.61	41,398.53
		舟山绿城房地产开发有限公司	无形资产	喜来登酒店土地	903.87	466.38
合 计					201,628.53	144,728.07

4. 本公司为关联方提供质押担保情况(单位: 万元)

被担保方	质押权人	担保方	质押标的物	账面原值	账面价值
Greentown China Holdings LTD	中国农业银行股份有限公司杭州分行	本公司	保证金	129,650.00	129,650.00
	东亚银行(中国)有限公司杭州分行	本公司	保证金	15,440.32	15,440.32
	中信银行股份有限公司杭州玉泉支行	本公司	保证金	36,121.00	36,121.00
	中国银行股份有限公司浙江省分行	本公司	保证金	9,017.00	9,017.00
	浙商银行股份有限公司杭州分行	本公司[注]	定期存单	20,500.00	20,500.00
	中国建设银行杭州市杭州太炎支行	本公司	保证金	23,321.20	23,321.20
合 计				234,049.52	234,049.52

[注]本公司为开立涉外保函提供质押担保,以涉外保函为Greentown China Holdings Limited发行债券提供担保。

(六十五) 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			10,981,660.86
其中:美元	1,173,914.32	7.18840	8,438,565.70
港币	2,746,204.44	0.92604	2,543,095.16



项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应付款			77,066,485.21
其中：美元	6,112,663.28	7.18840	43,940,268.72
港币	35,771,906.74	0.92604	33,126,216.52

(六十六) 租赁

作为承租人

(1) 各类使用权资产的账面原值、累计折旧以及减值准备等详见本附注“合并财务报表项目注释——使用权资产”之说明。

(2) 租赁负债的利息费用

项 目	本期数
计入财务费用的租赁负债利息	22,920,052.01

(3) 与租赁相关的总现金流出

项 目	本期数
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	95,581,116.04

六、研发支出

按费用性质列示

项 目	本期数	上年数
直接材料	169,582,281.05	54,248,881.76
职工薪酬	63,945,552.89	76,045,192.53
课题研究费	27,920,535.68	11,275,184.02
折旧与摊销	1,342,373.29	2,721,869.72
其 他	5,650,914.71	8,072,152.86
合 计	268,441,657.62	152,363,280.89

七、合并范围的变更

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的主要非同一控制下企业合并



被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
深圳市汇银置业有限公司	2024/5/17	107,214.53	100.00	购买
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	2024/9/10	15,999.55	94.12	购买
浙江绿城理想家科技有限公司[注]	2024/10/28	461.78	70.00	购买

续上表:

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳市汇银置业有限公司	2024/5/17	控制权转移	-	-4,896.94
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	2024/9/10	控制权转移	14,721.72	5,741.53
浙江绿城理想家科技有限公司[注]	2024/10/28	控制权转移	9,460.90	307.99

[注]浙江绿城理想家科技有限公司包含下属公司浙江拓源建筑工程有限公司。

2. 合并成本及商誉

合并成本	深圳市汇银置业有限公司	浙江银润蓝城房地产开发有限公司	浙江绿城理想家科技有限公司
—现金	-	9,350.00	461.78
—非现金资产的公允价值	125.00	-	-
—发行或承担的债务的公允价值	-	-	-
—发行的权益性证券的公允价值	-	-	-
—或有对价的公允价值	-	-	-
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	107,089.53	6,649.55	-
—其他	-	-	-
合并成本合计	107,214.53	15,999.55	461.78
减:取得的可辨认净资产公允价值份额	107,214.53	15,999.55	461.78
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-	-

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	深圳市汇银置业有限公司		浙江银润蓝城房地产开发有限公司		浙江绿城理想家科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	74,797.53	74,797.53	2,517.58	2,517.58	7,700.97	7,700.97
应收款项	-	-	730.33	730.33	1,387.99	1,387.99
预付账款	288.21	288.21	4,347.73	4,347.73	2,562.71	2,562.71



项 目	深圳市汇银置业有限公司		浙江银润蓝城房地产开发有限公司		浙江绿城理想家科技有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
其他应收款	80,283.80	80,283.80	6,239.37	6,239.37	628.30	628.30
存货	620,721.32	620,721.32	179,882.18	179,882.18	11,973.18	11,973.18
合同资产	-	-	-	-	7,031.50	7,031.50
其他流动资产	19,385.77	19,385.77	13,383.16	13,383.16	760.08	760.08
固定资产	81.83	81.83	39,317.93	39,317.93	56.67	56.67
无形资产	-	-	10,223.57	10,223.57	1,480.76	1,480.76
长期待摊费用	-	-	-	-	79.04	79.04
递延所得税资产	2,492.02	2,492.02	106.48	106.48	358.87	358.87
负债：						
应付款项	17,635.13	17,635.13	53,087.56	53,087.56	10,550.24	10,550.24
预收账款	-	-	4.70	4.70	-	-
合同负债	327,699.10	327,699.10	66,703.81	66,703.81	18,767.44	18,767.44
应付职工薪酬	77.07	77.07	68.84	68.84	195.84	195.84
应交税费	-	-	2,482.16	2,482.16	-	-
其他应付款	19,523.16	19,523.16	25,844.74	25,844.74	406.37	406.37
其他流动负债	29,492.92	29,492.92	6,065.25	6,065.25	3,440.50	3,440.50
一年内到期的非流动负债	128,129.83	128,129.83	62,890.00	62,890.00	-	-
长期借款	146,690.48	146,690.48	22,601.27	22,601.27	-	-
递延所得税负债	307.46	307.46	-	-	-	-
净资产	128,495.33	128,495.33	17,000.00	17,000.00	659.68	659.68
减：少数股东权益	21,280.80	21,280.80	1,000.45	1,000.45	197.91	197.91
取得的净资产	107,214.53	107,214.53	15,999.55	15,999.55	461.77	461.77

4. 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例(%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式
深圳市汇银置业有限公司	2021-06-11	80.00	25,600.00	购买
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	2019-12-26	40.00	32,000.00	购买

续上表：



被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
深圳市汇银置业有限公司	107,089.53	107,089.53	-	参考交易价格	-
浙江银润蓝城房地产开发有限公司	6,649.55	6,649.55	-	参考交易价格	-

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	购买对价	合并日	同一控制的实际控制人
杭州致淳投资有限公司[注]	85.01	18,938.83	2024/11/12	Greentown China Holdings LTD.

续上表：

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
杭州致淳投资有限公司[注]	70.86	20.95	1,432.28	-1,960.62

[注]杭州致淳投资有限公司包含下属子公司杭州致文投资有限公司以及宁波绿城置地有限公司。

2. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	杭州致淳投资有限公司	
	合并日	上年末
资产：		
货币资金	51.62	125.11
预付账款	97.75	-
其他应收款	116,374.01	119,044.36
存货	279.40	324.77
其他流动资产	169.46	265.66
固定资产	1.57	27.65
递延所得税资产	2.45	2.44
负债：		
应付款项	3,165.90	1,004.78
合同负债	269.84	307.80



项 目	杭州致淳投资有限公司	
	合并日	上年末
其他应付款	63,673.14	68,627.57
其他流动负债	24.29	27.70
净资产	49,843.09	49,822.14
减：少数股东权益	28,233.56	28,221.69
取得的净资产	21,609.53	21,600.45

(三) 处置的主要子公司

本期丧失子公司控制权的情形

子公司名称	丧失控制权的时点	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	丧失控制权时点的确定依据
嵊州绿城房地产开发有限公司	2024年3月	6,001.31	51.00	转让	控制权转移
绿城恒基（大庆）置业有限公司	2024年9月	7,890.21	100.00	转让	控制权转移
杭州蓝城宏创投资有限公司	2024年7月	5,977.50	98.06	转让	控制权转移
杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	2024年12月	48,231.31	100.00	转让	控制权转移
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	2024年12月	4,685.58	51.00	转让	控制权转移

续上表：

子公司名称	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
嵊州绿城房地产开发有限公司	550.63	-	-	-
绿城恒基（大庆）置业有限公司	136.23	-	-	-
杭州蓝城宏创投资有限公司	73.34	-	-	-
杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	33,600.97	-	-	-
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	-1,401.55	-	-	-

续上表：

子公司名称	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的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
嵊州绿城房地产开发有限公司	-	-	-
绿城恒基（大庆）置业有限公司	-	-	-



子公司名称	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 权公允价值的确定方 法及主要假设	与原子公司股权投资相 关的其他综合收益转入 投资损益或留存收益的 金额
杭州蓝城宏创投资有限公司	-	-	-
杭州诚瓴绿隆企业管理有限公司	-	-	-
浙江绿城筑乐美城市发展有限公司	-	-	-

(四) 其他原因引起的合并范围的变动

1. 以直接设立或投资等方式增加的子公司

序号	子公司名称	纳入合并日期	年末净资产	成立日至年 末净利润	注册资金	实收资本
1	杭州浙英企业管理有限公司	2024 年 10 月	140,000.00	-	140,000.00	140,000.00
2	杭州浙柒企业管理有限公司	2024 年 11 月	446,935.15	-	308,000.00	446,935.15
3	济南绿益企业咨询有限公司	2024 年 5 月	10.01	0.01	10.00	10.00
4	济南合创众益置业开发有限公司	2024 年 5 月	29,710.40	10.40	29,700.00	29,700.00
5	杭州浙臻城市发展有限公司	2024 年 10 月	4,110.00	-	500.00	-
6	安徽绿淝置业有限公司	2024 年 6 月	-	-	40,000.00	-
7	安徽浙铭企业管理有限公司	2024 年 12 月	-	-	40,000.00	-
8	南京绿滨置业有限公司	2024 年 12 月	41,555.68	-0.06	82,500.00	41,555.74
9	杭州浙雄置业有限公司	2024 年 12 月	4,383.99	-	500.00	-
10	杭州浙唐置业有限公司	2024 年 12 月	-	-	500.00	-
11	杭州浙煜置业有限公司	2024 年 12 月	-	-	500.00	-
12	杭州浙麟置业有限公司	2024 年 12 月	-	-	500.00	-
13	杭州浙筵置业有限公司	2024 年 12 月	-	-	500.00	-
14	苏州腾聚房地产开发有限公司	2024 年 8 月	13,419.20	13,419.20	800.00	-
15	徐州绿博企业管理合伙企业（有限合伙）	2024 年 4 月	622,160.26	11,493.59	610,766.67	610,666.67
16	西安瑞致房地产开发有限公司	2024 年 8 月	0.01	0.01	15,000.00	-
17	西安欣意房地产开发有限公司	2024 年 4 月	-	-	1,000.00	-
18	西安致意房地产开发有限公司	2024 年 3 月	139,982.70	-17.30	140,000.00	140,000.00
19	北京功意房地产开发有限公司	2024 年 11 月	-152.35	-152.35	517,500.00	-
20	杭州欧昇企业管理有限公司	2024 年 6 月	100.16	0.16	100.00	100.00
21	杭州绿瓴科技合伙企业（有限合伙）	2024 年 10 月	-	-	206.00	-



序号	子公司名称	纳入合并日期	年末净资产	成立日至年末净利润	注册资金	实收资本
22	杭州智俊供应链服务管理有限公司	2024 年 9 月	-	-	400,000.00	-
23	诸暨尊绿企业管理咨询有限公司	2024 年 8 月	-340.79	-340.79	50.00	-
24	杭州浙致城市发展有限公司	2024 年 10 月	2,054.98	-0.02	500.00	-
25	杭州浙箐企业管理有限公司	2024 年 8 月	-	-	167,000.00	-
26	杭州浙乾置业有限公司	2024 年 4 月	-	-	167,000.00	-
27	杭州浙宥置业有限公司	2024 年 4 月	95,446.62	-4,553.38	177,000.00	100,000.00
28	余姚浙纯房地产开发有限公司	2024 年 7 月	25,223.80	-776.20	26,000.00	26,000.00
29	嘉兴浙励置业有限公司	2024 年 5 月	62,334.75	-2,665.25	65,000.00	65,000.00
30	长沙瀚洋房地产开发有限公司	2024 年 7 月	-	-	1,000.00	-
31	长沙洋璟房地产开发有限公司	2024 年 7 月	-656.19	-656.19	1,000.00	-
32	杭州浙乔企业管理有限公司	2024 年 11 月	77,000.00	-	77,000.00	77,000.00
33	杭州浙鄞置业有限公司	2024 年 10 月	-	-	500.00	-
34	杭州浙桐置业有限公司	2024 年 10 月	-	-	500.00	-
35	杭州浙钧置业有限公司	2024 年 4 月	101,000.00	7,000.00	100,000.00	100,000.00
36	杭州浙珩置业有限公司	2024 年 4 月	106,564.06	13,564.06	100,000.00	100,000.00
37	嘉兴浙华置业有限公司	2024 年 12 月	-	-	25,000.00	-
38	北京澜诚置业有限公司	2024 年 3 月	-	-	1,000.00	-
39	西安明意房地产开发有限公司	2024 年 4 月	44,999.99	-0.01	45,000.00	45,000.00
40	西安致盈财金企业管理合伙企业（有限合伙）	2024 年 11 月	199.99	-0.01	21,200.00	200.00
41	西安祥意房地产开发有限公司	2024 年 8 月	-	-	1,000.00	-
42	西安致盈房地产开发有限公司	2024 年 8 月	-	-	1,000.00	-
43	杭州绿缤商业管理有限公司	2024 年 2 月	9,103.84	-896.16	10,000.00	10,000.00
44	杭州浙皖房地产开发有限公司	2024 年 3 月	-	-	10,000.00	-
45	杭州浙徽房地产开发有限公司	2024 年 3 月	-	-	10,000.00	-
46	福州浙贸置业有限公司	2024 年 4 月	208,031.28	-1,968.72	210,000.00	210,000.00
47	杭州浙章企业管理有限公司	2024 年 5 月	-	-	500.00	-
48	杭州浙稳企业管理有限公司	2024 年 5 月	76.00	-	500.00	76.00
49	杭州浙熙企业管理有限公司	2024 年 5 月	65,000.05	0.05	65,000.00	65,000.00
50	杭州浙兆企业管理有限公司	2024 年 5 月	-0.02	-0.02	500.00	-



序号	子公司名称	纳入合并日期	年末净资产	成立日至年末净利润	注册资金	实收资本
51	杭州浙羽企业管理有限公司	2024年5月	-	-	500.00	-
52	杭州翰辰房地产开发有限公司	2024年6月	407.77	-42.93	450.70	450.70
53	福州浙贤企业管理有限公司	2024年6月	210,000.15	0.15	210,000.00	210,000.00
54	慈溪浙熙房地产开发有限公司	2024年8月	63,797.61	-1,202.39	65,000.00	65,000.00
55	杭州绿漫置业有限公司	2024年8月	284,641.85	-358.15	285,000.00	285,000.00
56	杭州绿杭城市发展有限公司	2024年8月	285,000.00	-	285,000.00	285,000.00
57	杭州浙靛企业管理有限公司	2024年10月	289,999.96	-0.04	290,000.00	290,000.00
58	杭州绿哲置业有限公司	2024年10月	-0.02	-0.02	20,710.00	-
59	义乌浙翔企业管理有限公司	2024年10月	89,477.65	-22.35	122,500.00	89,500.00
60	杭州浙殿企业管理有限公司	2024年12月	-	-	500.00	-
61	杭州浙绣企业管理有限公司	2024年12月	-	-	500.00	-
62	杭州浙瑟企业管理有限公司	2024年12月	-	-	500.00	-
63	杭州浙峥企业管理有限公司	2024年12月	-	-	500.00	-
64	杭州浙磊企业管理有限公司	2024年12月	-	-	500.00	-
65	安徽绿煦企业管理有限公司	2024年10月	42,999.98	-0.02	43,000.00	43,000.00
66	安徽绿咏置业有限公司	2024年6月	42,243.20	-756.80	43,000.00	43,000.00
67	杭州玉园贸易有限公司	2024年10月	233.12	-	50.00	50.00
68	广州绿禾投资发展有限公司	2024年12月	-	-	120,540.00	-
69	广州绿顺投资发展有限公司	2024年12月	-	-	5,700.00	-
70	嘉兴浙靛置业有限公司	2024年12月	2,740.00	-	500.00	-

2. 因其他原因减少子公司的情况

序号	子公司名称	股权处置方式
1	杭州昭中投资有限公司	工商注销
2	桐乡春澜房地产营销策划有限公司	工商注销
3	杭州千岛湖绿城度假酒店有限公司	工商注销
4	福建绿城君旺石业有限公司	工商注销
5	徐州丰贵置业发展有限公司	工商注销
6	宁波奉化绿城浙宏房地产开发有限公司	工商注销
7	余姚浙明置业有限公司	工商注销



序号	子公司名称	股权处置方式
8	杭州浙庆投资有限公司	工商注销
9	义乌滨盛房地产开发有限公司	工商注销
10	杭州臻盛投资有限公司	工商注销
11	杭州浙真企业管理有限公司	工商注销
12	杭州浙潮企业管理有限公司	工商注销
13	杭州浙鉴企业管理有限公司	工商注销
14	杭州绿旭企业管理有限公司	工商注销
15	哈尔滨茂意置业有限公司	工商注销
16	杭州臻坤投资有限公司	工商注销
17	杭州致实投资有限公司	工商注销
18	无锡绿城和风置业有限公司	工商注销
19	河南绿卫房地产开发有限公司	工商注销
20	成都绿恒置业有限公司	工商注销
21	德清绿城浙梓置业有限公司	工商注销
22	杭州青泽置业发展有限公司	工商注销
23	杭州青济置业发展有限公司	工商注销
24	杭州青悦里商业经营管理有限公司	工商注销
25	成都朴诚朝鸣置业有限公司	工商注销
26	宁波甬厦企业管理有限公司	工商注销
27	宁波甬殷企业管理有限公司	工商注销
28	宁波甬棠企业管理有限公司	工商注销
29	宁波甬毅企业管理有限公司	工商注销
30	宁波甬樟企业管理有限公司	工商注销
31	宁波甬攀企业管理有限公司	工商注销
32	宁波甬擎企业管理有限公司	工商注销
33	宁波甬尉企业管理有限公司	工商注销
34	福州嘉隆投资发展有限公司	工商注销
35	绿城尊享2号事务管理类集合资金信托计划	工商注销
36	恒丰永盛4号集合资金信托计划	工商注销



序号	子公司名称	股权处置方式
37	恒丰永盛 5 号集合资金信托计划	工商注销
38	绿城尊享事务管理类集合资金信托计划	工商注销
39	杭州绿麓辉跃置业有限公司	工商注销
40	杭州钦堂翠杰置业有限公司	工商注销
41	绿城尊享 3 号事务管理类集合资金信托计划	工商注销
42	绿城尊享 4 号事务管理类集合资金信托计划	工商注销
43	绿城尊享 5 号事务管理类集合资金信托计划	工商注销
44	义乌浙千汇商房地产开发有限公司	工商注销
45	诚筑实业（上海）有限公司	工商注销

3. 本期未发生吸收合并的情况。

八、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

（一）在子公司中的权益

1. 企业集团的主要构成

序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
						直接	间接		
1	北京绿城投资有限公司	一级	北京	北京	投资行业	100.00	-	设立	
2	绿城建筑科技集团有限公司	一级	杭州	杭州	建筑业	90.00	10.00	非同一控制	
3	山东绿城投资置业有限公司	一级	山东	山东	房地产业	100.00	-	设立	
4	绿城投资管理有限公司	一级	杭州	杭州	投资行业	100.00	-	同一控制	
5	杭州绿城致臻城市发展建设有限公司	二级	杭州	杭州	投资行业	-	100.00	设立	
6	浙江绿城元和旅游开发有限公司	一级	湖州	湖州	房地产业	89.22	10.78	非同一控制	
7	绿城理想小镇建设集团有限公司	一级	杭州	杭州	投资行业	100.00	-	设立	
8	杭州绿城绿鑫房地产开发有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	98.48	设立	[注 1]
9	绿城资产管理集团有限公司	一级	杭州	杭州	投资行业	100.00	-	设立	
10	绿城华南投资发展有限公司	一级	广州	广州	投资行业	100.00	-	设立	
11	成都绿城巴蜀投资有限公司	一级	成都	成都	投资行业	100.00	-	设立	



序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
						直接	间接		
12	浙江绿城房地产投资有限公司	一级	杭州	浙江	投资行业	100.00	-	设立	
13	杭州绿城房地产投资有限公司	一级	杭州	杭州	投资行业	100.00	-	设立	
14	上海绿城泓盛建设发展有限公司	一级	上海	上海	房地产业	100.00	-	设立	
15	西安新鸿业投资发展有限公司	二级	西安	西安	房地产业	-	86.00	非同一控制	[注 2]
16	西安国际陆港全运村建设开发有限公司	三级	西安	西安	房地产业	-	51.00	设立	
17	苏州市港新房地产开发有限公司	二级	常熟	常熟	房地产业	-	100.00	设立	
18	华中绿城投资发展有限公司	一级	武汉	武汉	投资行业	100.00	-	设立	
19	杭州绿城亚运村开发有限公司	一级	杭州	杭州	房地产业	80.00	-	设立	
20	西北致美绿城置业发展有限公司	一级	西安	西安	房地产业	100.00	-	设立	
21	上海东桦置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	100.00	-	设立	
22	湖北远景置业有限公司	二级	武汉	武汉	房地产业	-	70.00	非同一控制	
23	江苏绿城百禾文旅产业发展有限公司	二级	盐城	盐城	房地产业	-	53.46	设立	[注 2]
24	温州绿城置业有限公司	一级	温州	温州	房地产业	90.00	10.00	同一控制	
25	宁波绿城房地产投资有限公司	一级	宁波	宁波	投资行业	100.00	-	设立	
26	北京朝意房地产开发有限公司	三级	北京	北京	房地产业	-	69.89	设立	[注 1]
27	长沙江瀚房地产开发有限公司	四级	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	设立	
28	天津融创杰耀置业有限公司	二级	天津	天津	房地产业	-	72.81	设立	[注 1]
29	天津悦美房地产开发有限公司	四级	天津	天津	房地产业	-	77.28	设立	[注 1]
30	北京城意房地产开发有限公司	四级	北京	北京	房地产业	-	99.66	设立	[注 1]
31	杭州浙秋置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	98.58	设立	[注 1]
32	上海宏昌置业有限公司	一级	上海	上海	房地产业	69.11	-	非同一控制	[注 2]
33	杭州绿城浙典置业有限公司	五级	杭州	杭州	房地产业	-	98.07	设立	[注 1]
34	杭州长风浙和置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	49.42	设立	[注 1]
35	北京誉意房地产开发有限公司	四级	北京	北京	房地产业	-	99.67	非同一控制	[注 1]
36	杭州浙宇置业有限公司	六级	杭州	杭州	房地产业	-	87.54	设立	[注 1]
37	杭州绿城鼎昇置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	97.32	设立	[注 1]
38	杭州吕宇置业有限公司	四级	杭州	杭州	房地产业	-	87.43	设立	[注 1]



序号	子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式	备注
						直接	间接		
39	杭州宁佳置业有限公司	七级	杭州	杭州	房地产业	-	9.93	设立	[注 1]
40	北京禾意房地产开发有限公司	四级	北京	北京	房地产业	-	48.08	设立	[注 1]
41	台州浙怡绿理置业有限公司	三级	台州	台州	房地产业	-	49.60	设立	[注 1]
42	义乌浙齐房地产开发有限公司	三级	义乌	义乌	房地产业	-	63.15	设立	[注 1]
43	杭州绿城浙旦置业有限公司	三级	杭州	杭州	房地产业	-	99.04	设立	[注 1]
44	深圳市汇银置业有限公司	四级	深圳	深圳	房地产业	-	100.00	非同一控制	
45	杭州绿漫置业有限公司	五级	杭州	杭州	房地产业	-	43.53	设立	[注 1]
46	北京功意房地产开发有限公司	三级	北京	北京	房地产业	-	100.00	设立	

(1) 在子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

[注 1] 持股比例不同于表决权比例均系间接持股导致。

[注 2] 持股比例不同于表决权比例均系另行签订一致行动协议导致。

(2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

本公司持有杭州浙同投资有限公司、杭州浙扬企业管理有限公司、天津中交绿城城市建设发展有限公司、义乌绿城交投房地产开发有限公司、杭州大家绿城房地产开发有限公司、浙江绿九置业有限公司、青岛绿城华川置业有限公司、北京青茂置业有限公司、西咸新区汇绿景意房地产开发有限公司、湖州博远股权投资合伙企业（有限合伙）、上海垣庚置业有限公司、杭州绿宿置业发展有限公司、杭州绿昕置业发展有限公司、内蒙古绿和城市运营服务有限公司、徐州绿博企业管理合伙企业（有限合伙）以及西安致盈财金企业管理合伙企业（有限合伙）共 16 家公司 50.00%(含)以下的表决权，在上述公司董事会中占有多数席位，对该等公司具有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

明细情况详见本附注“在其他主体中的权益-在合营安排或联营企业中的权益”之说明。

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
西安国际陆港全运村建设开发有限公司	49.00	86,756.82	19,600.00	114,821.50
杭州绿城亚运村开发有限公司	20.00	40,182.56	-	56,622.56
上海宏昌置业有限公司	30.89	37,551.72	-	91,764.59



子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
青岛绿城华川置业有限公司	61.37	32,919.85	6,822.86	109,857.77
上海华浙外滩置业有限公司	49.00	31,527.40	311.07	122,325.41
海南绿城高地投资有限公司	49.00	29,976.05	7,562.75	119,469.28
北京朝意房地产开发有限公司	30.11	28,234.88	-	131,469.79
杭州浙怡置业有限公司	49.63	26,576.56	-	32,200.65

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

1) 处置少数股权

处置对价	109,391.63
— 现金	109,391.63
— 非现金资产的公允价值	-
处置对价合计	109,391.63
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	104,751.15
差额	4,640.48
其中：调整资本公积	-
调整盈余公积	4,640.48
调整未分配利润	-

2) 购买少数股权

购买成本	820,689.28
— 现金	820,689.28
— 非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	820,689.28
减：按购买的股权比例计算的子公司净资产份额	760,020.83
差额	60,668.45
其中：调整资本公积	-
调整盈余公积	-60,668.45
调整未分配利润	-



(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主 要 经 营 地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州杭沁企业管理有限公司	杭州	杭州	投资行业	-	48.81	权益法核算
广州同辉投资发展有限公司	广州	广州	投资行业	-	48.75	权益法核算
上海祯茂置业有限公司	上海	上海	房地产业	-	49.00	权益法核算
南京绿博城置业有限公司	南京	南京	房地产业	-	41.00	权益法核算
北京致兴房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	-	49.81	权益法核算
杭州地铁武林置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	45.00	-	权益法核算
北京致平房地产开发有限公司	北京	北京	房地产业	-	42.28	权益法核算
江西高安巴夫洛生态谷有限公司	宜春	宜春	房地产业	-	33.42	权益法核算
杭州玺悦置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	49.00	权益法核算
南通启新置业有限公司	启东	启东	房地产业	-	50.00	权益法核算
杭州满园置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	68.93	权益法核算
北京绿城中稷投资管理咨询有限公司	北京	北京	房地产业	-	40.00	权益法核算
长沙溪尚房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	48.75	权益法核算
福州绿盛投资有限公司	福州	福州	房地产业	-	49.73	权益法核算
苏州招恺置业有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	38.87	权益法核算
杭州翡翠城房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	45.00	权益法核算
杭州浙达投资有限公司	杭州	杭州	投资行业	-	47.33	权益法核算
杭州百大置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	30.00	-	权益法核算
上海复地复融实业发展有限公司	杭州	杭州	投资行业	30.00	27.36	权益法核算
上海复黎实业发展有限公司	上海	上海	投资行业	42.60	-	权益法核算
杭州浙加企业管理有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	36.00	权益法核算
宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴	宜兴	房地产业	-	39.72	权益法核算
温州绿城房地产开发有限公司	温州	温州	房地产业	45.00	-	权益法核算
杭州金乔置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	48.00	权益法核算
青岛海捷置业有限公司	青岛	青岛	房地产业	-	41.00	权益法核算
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	50.00	权益法核算



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	
青岛绿城华景置业有限公司	青岛	青岛	房地产业	-	40.00	权益法核算

(1) 在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明

合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例均系间接持股导致。

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

本公司对武汉滨江臻毅置业有限公司、杭州凤溪置业有限公司、嘉兴勋盛股权投资合伙企业（有限合伙）、成都高新栌林置业有限公司、太仓颐泽居置业有限公司、杭州柏毅企业管理合伙企业（有限合伙）、杭州浙严企业管理有限公司、宁波甬铸企业管理有限公司、北京潭拓兴业房地产开发有限公司、杭州添智投资有限公司、青岛合创久镒实业有限责任公司、嘉兴蓝城海蓝建设管理有限公司、嘉兴蓝城文化旅游开发有限公司、成都交投都善成实业有限公司、温州星誉置业有限公司以及东莞建朋鞋材有限公司共 16 家公司虽然表决权比例低于 20.00%，但本公司对上述单位均委派了董事，故本公司对上述单位具有重大影响。

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

本公司持有杭州致佑置业有限公司、徐州新盛绿城置业发展有限公司、上海复地复融实业发展有限公司、宁波轨道交通绿城置地有限公司、宁波高新区智新建设开发有限公司、北京颖诚置业有限公司、大连大汇商业房地产开发有限公司、杭州绿城交投锦溪置业有限公司、杭州茶香投资合伙企业（有限合伙）、杭州满园置业有限公司、绿城台依湖特色小镇投资开发有限公司、马鞍山润园健康产业发展有限公司、广州绿粤投资发展有限公司、杭州交诚供应链管理有限公司、湖州驭众股权投资合伙企业（有限合伙）、湖州仪阳股权投资合伙企业（有限合伙）以及杭州浙志企业管理有限公司共 17 家公司半数以上股东会表决权，但因公司章程约定的重要经营事项，需要一定比例以上股东会和董事表决方可通过，本公司无法控制股东会，本公司委派的董事表决权亦未达到上述比例，故未将上述 17 家公司纳入合并财务报表范围。

2. 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

3. 合营企业或联营企业发生的重大超额亏损

合营企业或联营企业名称	前期累计未确认的损失	本期未确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
北京谊诚置业有限公司	17,868.82	309.92	18,178.74
杭州致佑置业有限公司	-	11,246.10	11,246.10
唐山绿城房地产开发有限公司	3,258.19	2,332.26	5,590.45
嵊州越剧小镇文化旅游有限公司	2,474.25	92.20	2,566.45



合营企业或联营企业名称	前期累计未确认的损失	本期末确认的损失(或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
浙江建安工程管理有限公司	-	1,463.39	1,463.39
哈尔滨杨柳郡置业有限公司	6,068.08	-1,299.14	4,768.94
杭州西投绿深实业有限公司	-	1,142.31	1,142.31

九、政府补助

(一) 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	期初数	本期新增补助金额	本期转入其他收益金额	企业合并减少	期末数	与资产相关/与收益相关
递延收益	24,485,935.15	5,847,064.25	5,146,300.23	1,584,000.00	23,602,699.17	与资产有关

(二) 计入当期损益的政府补助

项 目	本期数	上年数
其他收益	27,923,789.32	24,846,942.52

十、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
才智控股有限公司	有限责任	英属维尔京群岛	100.00	100.00

本公司的最终控制方为 Greentown China Holdings LTD.，Greentown China Holdings LTD. 通过才智控股有限公司持有本公司 100.00%股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注“在其他主体中的权益——在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注“在其他主体中的权益——在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

本公司的其他关联方主要系受同一最终控制方控制、子公司之少数股东等。



(二) 关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务的关联交易

(1) 根据本公司与关联企业签订的服务合同，本公司将该等公司纳入服务管理体系，并向其提供特有的、具有房地产行业领先水平的系统化、专业化服务，本公司根据双方约定的比例收取服务费。向关联企业收取的服务费情况如下：

关联方类别	本期数	上年数
合营企业	211,511,528.20	88,404,100.57
联营企业	127,483,625.84	58,466,225.45
其他关联方	63,725,374.24	190,474,619.58
合 计	402,720,528.28	337,344,945.60

(2) 本公司向关联企业销售货物情况如下：

关联方类别	本期数	上年数
合营企业	37,667,068.18	5,835,407.46
联营企业	25,330,222.54	24,691,395.21
其他关联方	18,386,254.62	11,001,341.20
合 计	81,383,545.34	41,528,143.87

(3) 本公司向关联企业提供建造劳务情况如下：

关联方类别	本期数	上年数
合营企业	337,710,176.83	430,660,425.03
联营企业	214,596,099.37	328,730,497.09
其他关联方	7,852,543.40	205,999,633.51
合 计	560,158,819.60	965,390,555.63

(4) 本公司向关联企业提供其他服务情况如下：

关联方类别	本期数	上年数
合营企业	8,220,092.69	22,059,041.31
联营企业	31,559,947.97	36,182,510.07
其他关联方	21,875,111.00	73,541,895.91
合 计	61,655,151.66	131,783,447.29

(5) 本公司向关联企业购买货物情况如下：



关联方类别	本期数	上年数
合营企业	-	-
联营企业	38,431,723.67	37,002,263.92
其他关联方	341,592,836.38	738,104,067.01
合 计	380,024,560.05	775,106,330.93

(6) 本公司向关联企业接受劳务情况如下:

关联方类别	本期数	上年数
合营企业	47,455,566.18	14,798,961.05
联营企业	47,748,358.04	118,121,813.17
其他关联方	4,156,879.86	416,035,332.25
合 计	99,360,804.08	548,956,106.47

2. 关联担保情况

(1) 本公司为关联方提供保证担保情况(单位: 万元):

担保方	被担保方	担保余额	备注
本公司	合营企业	173,821.87	同时以被担保方的存货提供抵押担保
本公司	联营企业	100,998.44	
本公司	合营企业	549,830.69	
本公司	联营企业	503,962.88	
本公司	其他关联方[注]	3,213.61	
合 计		1,331,827.49	

[注]其他关联方指受同一最终控制方控制公司及最终控制方之合营公司。

(2) 本公司为关联方提供抵质押担保情况详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”。

3. 关联方资金拆借

(1) 本报告期内, 本公司向关联方拆出资金情况:

关联方类别	应收期初余额	应收期末余额	应收资金占用费
合营企业	6,204,883,264.99	9,704,404,957.95	568,463,912.34
联营企业	3,415,020,409.28	3,807,413,121.03	142,180,676.93
其他关联方	10,518,106,992.83	7,847,302,334.62	109,874,359.80
合 计	20,138,010,667.10	21,359,120,413.60	820,518,949.07



(2) 本报告期内，本公司向关联方拆入资金情况：

关联方类别	应付期初余额	应付期末余额	应付资金占用费
合营企业	2,026,941,104.57	3,023,958,631.31	76,757,049.71
联营企业	2,703,281,524.89	2,721,563,325.23	140,069,186.25
其他关联方	6,321,536,049.60	1,928,111,567.10	192,689,904.27
合 计	11,051,758,679.06	7,673,633,523.64	409,516,440.23

4. 其他关联交易

结算中心利息

本报告期内，本公司向关联方支付存放于本公司结算中心的存款利息情况：

关联方类别	本期发生额
合营企业	4,366,807.06
联营企业	3,130,816.66
其他关联方	6,943,120.18
合 计	14,440,743.90

(三) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1. 应收项目

项目名称	关联方类别	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款	合营企业	248,962,007.30	2,489,620.07	244,011,919.68	2,440,119.23
	联营企业	193,281,607.13	1,932,816.07	233,023,993.45	2,330,239.93
	其他关联方	26,751,376.85	267,513.77	41,648,782.57	416,487.83
(2) 预付款项	合营企业	8,140.71	-	-	-
	联营企业	3,543,959.95	-	538,545.11	-
	其他关联方	28,854,307.70	-	20,276,985.58	-
(3) 其他应收款	合营企业	14,453,780,077.25	1,175,058,570.95	11,680,612,840.34	393,078,642.16
	联营企业	9,823,758,756.11	875,525,230.54	9,413,989,647.53	659,666,661.11
	其他关联方	60,523,475,627.34	1,143,341,149.71	54,651,686,599.42	905,398,838.46
(4) 应收股利	合营企业	594,123.29	-	-	-
	联营企业	1,427,270.42	-	41,468,628.43	-



项目名称	关联方类别	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(5) 长期应收款	其他关联方	-	-	308,966,402.24	3,089,664.02

2. 应付项目

项目名称	关联方类别	期末数	期初数
(1) 应付票据	联营企业	-	100,000.00
(2) 应付账款	合营企业	13,193,491.14	1,171,226.42
	联营企业	112,526,738.86	177,879,341.17
	其他关联方	879,698,629.92	800,243,704.19
(3) 预收款项	合营企业	266,600.00	-
	其他关联方	428,635.00	-
(4) 其他应付款	合营企业	5,065,196,624.19	4,432,667,795.70
	联营企业	12,319,685,518.57	15,191,784,870.88
	其他关联方	12,109,163,399.00	12,441,221,970.56
(5) 应付股利	联营企业	81,821,404.58	-
	其他关联方	239,251,290.88	454,875,269.37

(四) 关联方交易引起的合同资产和合同负债

1. 合同资产

关联方类别	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合营企业	136,359,945.82	6,817,997.29	252,243,504.03	12,290,348.00
联营企业	121,423,207.54	6,071,160.38	192,441,413.62	9,431,812.49
其他关联方	30,759,887.74	1,537,994.39	25,128,442.12	1,090,384.09

2. 合同负债

关联方类别	期末数	期初数
合营企业	1,242,894.39	6,452,612.57
联营企业	19,583,865.90	4,023,602.14
其他关联方	281,760.01	6,024,621.73



十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”。

(二) 或有事项

1. 本期无重大未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响。

本公司为合并范围以外关联方提供的财务担保合约的信用风险敞口为 1,291,056.70 万元。

3. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

合并范围内公司之间的财产抵押担保情况详见本附注“合并财务报表项目注释——所有权或使用权受到限制的资产”。

4. 本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起,至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止,风险程度低。

十二、资产负债表日后事项

本公司于2025年1月20日发行了绿城房地产集团有限公司2025年度第一期中期票据人民币10亿元,到期日为2028年1月21日,票面利率4.25%,每年付息一次,到期一次还本。

本公司于2025年3月21日发行了绿城房地产集团有限公司2025年度第二期中期票据人民币10亿元,到期日为2028年3月24日,票面利率4.37%,每年付息一次,到期一次还本。

十三、其他重要事项

本节所列数据除非特别说明,金额单位为人民币元。

(一) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

(二) 债务重组

公司作为债务人



债务重组方式	债务账面价值	债务重组相关损益	债务重组导致的股本等所有者权益的增加额	或有应付/或有应收	债务重组中公允价值的确定方法和依据
债务重组	1,114,479,212.45	88,811,481.59	-	-	市场价

十四、母公司财务报表重要项目注释

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	14,793,351.49	89,000.00
1-2 年	85,950.00	-
2-3 年	-	23,720.00
3 年以上	23,720.00	1,605,500.00
其中：3-4 年	23,720.00	-
5 年以上	-	1,605,500.00
合 计	14,903,021.49	1,718,220.00

2. 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	14,903,021.49	100.00	-	-	14,903,021.49
合 计	14,903,021.49	100.00	-	-	14,903,021.49

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,605,500.00	93.44	1,605,500.00	100.00	-
按组合计提坏账准备	112,720.00	6.56	-	-	112,720.00
合 计	1,718,220.00	100.00	1,605,500.00		112,720.00

期末按账龄组合计提坏账准备的应收账款



项 目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	14,793,351.19	-	-
1-2年	85,950.00	-	-
3-1年	23,720.00	-	-
小 计	14,903,021.19	-	-

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种 类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,605,500.00	-	-	1,605,500.00	-	-

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	60,000,000.00	-	60,000,000.00
其他应收款	166,030,851,049.37	3,373,182,499.36	162,657,668,550.01
合 计	166,090,851,049.37	3,373,182,499.36	162,717,668,550.01

续上表:

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股利	-	-	-
其他应收款	145,513,613,316.09	2,355,808,161.61	143,157,805,154.48
合 计	145,513,613,316.09	2,355,808,161.61	143,157,805,154.48

2. 应收股利

项 目	期末数	期初数
绿城理想小镇建设集团有限公司	60,000,000.00	-

3. 其他应收款

(1) 按性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初数账面余额
拆借款、往来款	165,795,357,927.26	145,217,678,938.21



款项性质	期末账面余额	期初数账面余额
保证金	51,342,095.29	39,429,736.83
其 他	184,151,026.82	226,504,641.05
小 计	166,030,851,049.37	145,513,613,316.09

(2) 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	102,396,545,481.88	93,001,889,640.39
1-2 年	32,594,509,835.99	35,514,592,737.43
2-3 年	18,032,332,347.99	9,714,715,503.74
3 年以上	13,007,463,383.51	7,282,415,434.53
其中：3-4 年	7,168,286,006.54	3,678,813,509.81
4-5 年	3,064,842,117.18	728,664,989.54
5 年以上	2,774,335,259.79	2,874,936,935.18
小 计	166,030,851,049.37	145,513,613,316.09

(3) 按坏账计提方法分类披露

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	6,457,016,044.37	3.89	3,288,089,666.62	50.92	3,168,926,377.75
按组合计提坏账准备	159,573,835,005.00	96.11	85,092,832.74	0.05	159,488,742,172.26
其中：关联方组合	159,351,990,791.24	95.98	79,675,995.40	0.05	159,272,314,795.84
保证金、备用金组合	51,342,095.29	0.03	256,710.48	0.50	51,085,384.81
账龄组合	170,502,118.47	0.10	5,160,126.86	3.03	165,341,991.61
合 计	166,030,851,049.37	100.00	3,373,182,499.36		162,657,668,550.01

续上表：

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	5,028,350,305.63	3.46	2,280,361,153.66	45.35	2,747,989,151.97



种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	140,485,263,010.46	96.54	75,447,007.95	0.05	140,409,816,002.51
其中：关联方组合	140,232,977,540.93	96.36	70,116,488.77	0.05	140,162,861,052.16
保证金、备用金组合	39,429,736.83	0.03	197,148.68	0.50	39,232,588.15
账龄组合	212,855,732.70	0.15	5,133,370.50	2.41	207,722,362.20
合 计	145,513,613,316.09	100.00	2,355,808,161.61		143,157,805,154.48

1) 期末按单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 1	1,123,320,290.14	1,113,713,374.12	99.14	根据预计可收回金额计提
客户 2	1,086,689,750.00	254,420,840.93	23.41	根据预计可收回金额计提
客户 3	1,033,009,904.80	123,148,632.69	11.92	根据预计可收回金额计提
客户 4	945,340,397.29	263,458,540.57	27.87	根据预计可收回金额计提
客户 5	393,843,862.91	59,733,367.98	15.17	根据预计可收回金额计提
客户 6	363,040,944.88	363,040,944.88	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 7	317,651,354.13	73,318,760.59	23.08	根据预计可收回金额计提
客户 8	303,210,197.38	303,210,197.38	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 9	243,916,058.35	183,550,711.28	75.25	根据预计可收回金额计提
客户 10	242,352,408.92	145,853,420.63	60.18	根据预计可收回金额计提
客户 11	238,113,687.87	238,113,687.87	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 12	151,276,150.00	151,276,150.00	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 13	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 14	1,648,908.35	1,648,908.35	100.00	根据预计可收回金额计提
客户 15	1,602,129.35	1,602,129.35	100.00	根据预计可收回金额计提
小 计	6,457,016,044.37	3,288,089,666.62		

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合计提项目：账龄组合

项 目	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	144,068,927.18	-	-
1-2 年	709,078.81	21,272.36	3.00



项 目	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2-3 年	-	-	-
3-4 年	9,680.00	968.00	10.00
4-5 年	100,000.00	15,000.00	15.00
5 年以上	25,614,432.48	5,122,886.50	20.00
小 计	170,502,118.47	5,160,126.86	

3) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 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)	
2024 年 1 月 1 日余额	70,313,637.45	10,484.00	2,285,484,040.16	2,355,808,161.61
本期计提	9,640,340.79	5,484.00	1,066,877,734.00	1,076,523,558.79
本期转回	-	-	30,813,000.00	30,813,000.00
本期核销	-	-	28,336,221.04	28,336,221.04
2024 年 12 月 31 日余额	79,953,978.24	15,968.00	3,293,212,553.12	3,373,182,499.36

(4) 对关联方的其他应收款情况

与本公司关系	期末数	占其他应收款期末数的比例(%)
子公司	140,369,412,946.74	84.54
合营企业	9,592,943,722.09	5.78
联营企业	10,079,936,205.51	6.07
其他关联方	5,753,065,052.92	3.47
小 计	165,795,357,927.26	99.86



(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	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	113,623,726,298.85	843,812,728.89	112,779,913,569.96	119,172,484,498.32	1,511,445,778.21	117,661,038,720.11
对联营、合营企业投资	4,226,589,099.82	-	4,226,589,099.82	7,125,287,908.02	314,681,158.01	6,810,606,750.01
合 计	117,850,315,398.67	843,812,728.89	117,006,502,669.78	126,297,772,406.34	1,826,126,936.22	124,471,645,470.12

2. 子公司情况

被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
苏州市港新房地产开发有限公司	1,760,715,000.00	51,000,000.00	-	1,760,715,000.00	-	-
杭州余杭绿城房地产开发有限公司	19,200,000.00	-	-	-	19,200,000.00	-
浙江绿城房地产营销策划有限公司	10,118,111.08	-	-	-	10,118,111.08	-
绿城理想生活服务集团有限公司	1,866,867,855.41	-	-	-	1,866,867,855.41	-
杭州余杭金腾房地产开发有限公司	85,000,000.00	-	-	-	85,000,000.00	-
舟山绿城房地产开发有限公司	4,500,000,000.00	-	-	45,000,000.00	4,455,000,000.00	-
浙江绿城房地产投资有限公司	20,091,500,000.00	-	-	346,096,000.00	19,745,404,000.00	-
浙江文澜文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-
湖南绿城投资置业有限公司	40,800,000.00	-	-	-	40,800,000.00	-



被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
北京绿城投资有限公司	10,701,593,252.63	-	-	395,391,921.35	10,306,201,331.28	-
成都朝鸣舒园置业有限公司	-	-	969,415,554.69	-	969,415,554.69	-
杭州杭禹企业管理有限公司	90,038,000.00	-	-	-	90,038,000.00	-
辽宁绿城房地产投资有限公司	1,789,280,000.00	-	632,154,308.00	-	2,421,434,308.00	-
上海华浙外滩置业有限公司	1,970,284,911.43	-	-	-	1,970,284,911.43	-
南京天浦置业有限公司	-	-	-	-	-	-
新昌绿城置业有限公司	56,305,228.89	56,305,228.89	-	-	56,305,228.89	56,305,228.89
上海东烨置业有限公司	-	-	599,995,749.07	-	599,995,749.07	-
山东东城置业有限公司	-	-	-	-	-	-
浙江启丰实业有限公司	186,313,820.00	-	-	-	186,313,820.00	-
雄安绿城发展有限公司	246,779,995.00	-	-	160,000,000.00	86,779,995.00	-
赣州绿城房地产开发有限公司	40,800,000.00	-	-	40,800,000.00	-	-
深圳市平宝投资管理有限公司	25,000,000.00	-	-	-	25,000,000.00	-
苏州泽智房地产开发有限公司	-	-	568,030,000.00	-	568,030,000.00	-
杭州绿城房地产投资有限公司	352,318,000.00	-	-	-	352,318,000.00	-
杭州添惠投资管理有限公司	379,415,161.11	-	-	350,000,000.00	29,415,161.11	-
重庆绿城致嘉房地产开发有限公司	996,705,600.00	56,000,000.00	-	996,705,600.00	-	-





被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
绿城供应链管理（杭州）有限公司	51,000,000.00	-	-	-	51,000,000.00	-
海南绿城高地投资有限公司	30,600,000.00	-	-	408,000.00	30,192,000.00	-
杭州添美投资有限公司	1,204,301,900.67	-	47,448,099.33	-	1,251,750,000.00	-
江苏致翡房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
苏州市景誉房地产开发有限公司	517,351,696.11	-	-	-	517,351,696.11	-
新疆俊发绿城房地产开发有限公司	173,229,612.00	-	-	173,229,612.00	-	-
苏州市卓誉房地产开发有限公司	378,000,000.38	-	-	368,490,566.41	9,509,433.97	-
北京兴业万发房地产开发有限公司	1,951,373,729.50	-	-	-	1,951,373,729.50	-
绿城建筑科技集团有限公司	579,492,633.19	-	-	-	579,492,633.19	-
台州吉利嘉苑房地产开发有限公司	22,080,000.00	-	-	-	22,080,000.00	-
上海启璋实业有限公司	397,738,860.00	-	-	-	397,738,860.00	-
大连绿城房地产开发有限公司	96,000,000.00	-	-	-	96,000,000.00	-
西北致美绿城置业发展有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-
诸暨市越都置业有限公司	410,902,505.66	410,902,505.66	-	410,902,505.66	-	-
绿城杨柳郡房地产有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	200,000,000.00
浙江杨柳郡投资有限公司	22,500,000.00	-	-	-	22,500,000.00	-
浙江绿城建筑规划设计管理有限公司	6,700,000.00	1,507,500.00	-	-	6,700,000.00	1,507,500.00



被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
苏州泽睿房地产开发有限公司	-	-	1,571,260,000.00	-	1,571,260,000.00	-
温州绿城浙远房地产开发有限公司	990,000,000.00	76,000,000.00	-	780,192,763.00	209,807,237.00	76,000,000.00
河南锦江置业有限公司	168,060,126.60	-	-	-	168,060,126.60	-
杭州千岛湖绿城度假酒店有限公司	-	-	-	-	-	-
苏州泽贵房地产开发有限公司	712,510,000.00	-	-	712,510,000.00	-	-
浙江绿城建筑产业有限公司	180,000,000.00	-	-	-	180,000,000.00	-
舟山绿城蔚蓝海岸酒店管理有限公司	119,000,000.00	-	-	107,100,000.00	11,900,000.00	-
上海绿憬置业有限公司	-	-	170,003,800.00	-	170,003,800.00	-
上海国信宝岛置业有限公司	168,000,000.00	-	-	168,000,000.00	-	-
广州绿盈投资发展有限公司	-	-	18,225.42	-	18,225.42	-
杭州浙乔企业管理有限公司	-	-	520,000,000.00	-	520,000,000.00	-
杭州浙鄞置业有限公司	-	-	-	-	-	-
山东绿城投资置业有限公司	3,835,764,726.00	-	-	-	3,835,764,726.00	-
北京金策国泰投资管理有限公司	5,100,000.00	-	-	-	5,100,000.00	-
杭州绿华投资管理有限公司	800,000,000.00	510,000,000.00	-	-	800,000,000.00	510,000,000.00
青岛绿城华川置业有限公司	252,553,397.18	-	-	-	252,553,397.18	-
杭州臻荣投资有限公司	355,000,000.00	-	-	-	355,000,000.00	-



被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
杭州绿城东部置业有限公司	47,750,000.00	-	-	-	47,750,000.00	-
上海绿宸置业有限公司	-	-	17,004,200.00	-	17,004,200.00	-
绿城投资管理有限公司	2,999,972,472.90	-	-	-	2,999,972,472.90	-
上海绿彰置业有限公司	-	-	17,013,300.00	-	17,013,300.00	-
浙江绿城生活科技有限公司	-	-	-	-	-	-
徐州丰坤企业管理合伙企业（有限合伙）	600,000,000.00	-	-	-	600,000,000.00	-
绿城融资租赁（上海）有限公司	700,000,000.00	-	-	-	700,000,000.00	-
绿创产城控股有限公司	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
绿城恒基（大庆）置业有限公司	149,730,543.66	149,730,543.66	-	149,730,543.66	-	-
杭州浙臻城市发展有限公司	-	-	216,494,845.00	-	216,494,845.00	-
新疆鸿远投资有限公司	25,500,000.00	-	-	-	25,500,000.00	-
杭州绿城海企有限公司	344,500,000.00	-	-	344,500,000.00	-	-
杭州浙致城市发展有限公司	-	-	108,247,423.00	-	108,247,423.00	-
南通腾聚置业有限公司	71,455,000.00	-	-	71,455,000.00	-	-
杭州浙柒企业管理有限公司	-	-	3,927,500,000.00	-	3,927,500,000.00	-
上海致韬置业有限公司	9,821,500.00	-	5,699,700.00	-	15,521,200.00	-
江苏致庭房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-

被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
南京绿滨置业有限公司	-	-	270,112,282.70	-	270,112,282.70	-
杭州绿城亚运村开发有限公司	840,000,000.00	-	-	-	840,000,000.00	-
杭州浙雄置业有限公司	-	-	230,927,835.00	-	230,927,835.00	-
杭州浙唐置业有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州浙熠置业有限公司	-	-	-	-	-	-
南通致旌置业有限公司	122,000,000.00	-	-	122,000,000.00	-	-
南通港新置业有限公司	122,000,000.00	-	-	122,000,000.00	-	-
新疆绿城嘉华房地产开发有限公司	18,000,000.00	-	-	-	18,000,000.00	-
浙江绿城元和旅游开发有限公司	30,000,000.00	-	1,137,945,000.00	-	1,167,945,000.00	-
绿城理想小镇建设集团有限公司	3,558,298,139.94	-	2,010,440,227.52	-	5,568,738,367.46	-
绿城资产管理集团有限公司	16,575,500,000.00	-	-	15,628,750,000.00	946,750,000.00	-
杭州浙麟置业有限公司	-	-	-	-	-	-
绿城华南投资发展有限公司	4,756,909,000.00	-	-	1,636,909,000.00	3,120,000,000.00	-
成都绿城巴蜀投资有限公司	2,632,934,232.68	-	-	-	2,632,934,232.68	-
奉化绿城房地产开发有限公司	61,392,822.58	-	-	-	61,392,822.58	-
华中绿城投资发展有限公司	7,436,962,234.12	-	362,094,660.00	-	7,799,056,894.12	-
宁波轨道交通宁兴置业有限公司	104,090,000.00	-	-	104,090,000.00	-	-





被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
宁波高新区智慧绿城建设有限公司	95,651,200.00	-	-	-	95,651,200.00	-
浙江绿城天台山莲花度假村有限公司	568,738,367.46	-	-	568,738,367.46	-	-
上海绿城泓盛建设发展有限公司	8,557,107,000.00	-	-	-	8,557,107,000.00	-
上海致刚置业有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
杭州浙筵置业有限公司	-	-	-	-	-	-
温州绿城乐居企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
温州绿城乐居项目管理有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州浙析企业管理有限公司	-	-	626,096,000.00	-	626,096,000.00	-
上海煜庚置业有限公司	268,270,000.00	-	505,571,300.00	-	773,841,300.00	-
上海或睿信息咨询有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
上海致培置业有限公司	100,000.00	-	-	-	100,000.00	-
上海致遥置业有限公司	1,865,000.00	-	-	-	1,865,000.00	-
温州绿景置业有限公司	1,647,011,247.52	-	-	-	1,647,011,247.52	-
杭州致盈企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州昌荣商务信息咨询有限公司	192,209,000.00	-	-	-	192,209,000.00	-
杭州钱江绿星乐居建设管理有限公司	-	-	-	-	-	-
丽水绿星乐居建设管理有限公司	-	-	-	-	-	-



被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
义乌绿城浙欣企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
宁波奉化绿城浙宏房地产开发有限公司	110,380,000.00	-	-	110,380,000.00	-	-
宁波泰谷房地产开发有限公司	473,879,804.76	-	-	-	473,879,804.76	-
南通振驰置业有限公司	20,000,000.00	-	-	15,384,620.00	4,615,380.00	-
嘉兴浙颀置业有限公司	-	-	144,329,897.00	-	144,329,897.00	-
苏州汾蓝绿城建设开发有限公司	57,890,000.00	-	-	-	57,890,000.00	-
杭州玉园贸易有限公司	-	-	500,000.00	-	500,000.00	-
无锡臻鸣企业管理有限公司	5,000,000.00	-	317,000,000.00	-	322,000,000.00	-
苏州融志铭置业有限公司	2,358,000.00	-	-	2,358,000.00	-	-
宁波绿城房地产投资有限公司	3,306,127,000.00	-	4,041,110,226.67	-	7,347,237,226.67	-
江苏致铨房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
江苏致丽家房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
江苏致铨房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
江苏致炬房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州欣意企业管理有限公司	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
杭州诚颀绿隆企业管理有限公司	400,000,000.00	-	-	400,000,000.00	-	-
上海宏昌置业有限公司	1,277,694,809.86	-	-	-	1,277,694,809.86	-



被投资单位名称	期初余额	减值准备期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
天津致诚房地产开发有限公司	1,587,753,000.00	-	-	-	1,587,753,000.00	-
南通道达腾源置业有限公司	454,720,000.00	-	-	-	454,720,000.00	-
徐州绿博企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	1,526,666,666.67	-	1,526,666,666.67	-
小 计	119,172,484,498.32	1,511,445,778.21	20,543,079,300.07	26,091,837,499.54	113,623,726,298.85	843,812,728.89

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
(1) 合营企业	4,588,940,550.00	2,497,050,371.16	314,681,158.01	28,555,000.00	357,000,000.00	-143,012,351.59	-
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	32,205,000.00	41,349,248.08	-	-	-	-12,764,140.23	-
浙江交投绿城投资有限公司	40,000,000.00	196,313,118.78	-	-	-	3,501,098.71	-
浙江绿西房地产集团有限公司	50,000,000.00	160,265,316.03	-	-	-	-2,022,793.10	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	501,869,550.00	10,500,000.00	314,681,158.01	-	-	-10,500,000.00	-
南京绿城置业有限公司	615,000,000.00	65,068,618.62	-	-	-	-65,835,163.45	-
上海绿隆房地产开发有限公司	110,000,000.00	76,455,132.52	-	-	-	-1,896,910.66	-
杭州致佑置业有限公司	492,650,000.00	23,545,522.84	-	-	-	-23,545,522.84	-
徐州新盛绿城置业发展有限公司	60,000,000.00	121,722,440.45	-	-	-	-5,962,682.40	-
绿城康养集团有限公司	8,800,000.00	8,389,287.57	-	-	-	3,256,713.48	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
武汉滨江臻墅置业有限公司	364,000,000.00	147,650,606.02	-	-	-	-30,062,000.87	-
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	125,000,000.00	155,139,068.16	-	-	-	1,740,276.22	-
南通新湖置业有限公司	487,500,000.00	179,013,361.71	-	-	-	-117,826,703.70	-
上海复玺实业发展有限公司	610,874,000.00	531,523,161.40	-	-	-	-48,582,982.16	-
上海复地复融实业发展有限公司	425,000,000.00	215,743,365.30	-	-	-	12,953,026.96	-
济南济高东智置业有限公司	51,000,000.00	12,818,461.05	-	-	-	124,227,635.33	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	5,000,000.00	210,043.27	-	-	-	-210,043.27	-
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	4,898,000.00	-	-	-	-	-	-
宁波轨道交通绿城置地有限公司	605,144,000.00	551,343,619.36	-	28,555,000.00	357,000,000.00	30,514,840.39	-
(2) 联营企业	4,742,745,047.72	4,313,556,378.85	-	-	441,000,000.00	705,300,256.82	-
浙江绿城青坤置业有限公司	-	39,637,563.31	-	-	-	-6,954,182.85	-
上海绿城益达投资有限公司	800,000.00	-	-	-	-	-	-
上海新湖房地产开发有限公司	544,500,000.00	164,773,206.83	-	-	-	134,288,621.49	-
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	29,750,000.00	29,335,945.92	-	-	-	-	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	22,500,000.00	552,756,040.65	-	-	-	36,325,056.03	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	93,597,796.52	54,541,719.93	-	-	-	-127,547.26	-



被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动			
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益变动
杭州西投绿城深实业有限公司	2,400,000.00	7,595,899.96	-	-	-	-7,195,899.96	-
济南君一绿城置业有限公司	26,759,032.32	62,201,695.85	-	-	-	-420,237.11	-
台州浙能绿城置业有限公司	147,000,000.00	38,072,223.44	-	-	-	-18,715,578.18	-
杭州浙能绿城置业有限公司	4,900,000.00	26,513,678.48	-	-	-	-58,503.71	-
山东雪野湖置业开发有限公司	22,500,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州百大置业有限公司	589,650,000.00	490,584,760.75	-	-	-	2,021,319.66	-
杭州紫元绿西房地产有限公司	33,000,000.00	95,726,731.36	-	-	-	64,142.25	-
绿城现代农业开发有限公司	25,000,000.00	-	-	-	-	-	-
温州绿城发展房地产开发有限公司	80,000,000.00	-	-	-	-	-	-
大冶有色绿城房地产开发有限公司	18,000,000.00	26,353,297.97	-	-	-	-17,342,282.10	-
重庆绿华置业发展有限公司	539,000,000.00	603,258,662.37	-	-	441,000,000.00	19,992,280.10	-
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	6,000,000.00	-	-	-	-	-	-
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	49,000,000.00	-	-	-	-	-	-
杭州西投绿城置业有限公司	12,000,000.00	32,917,683.97	-	-	-	-6,625,385.91	-
绿城颐乐教育投资管理有限公司	20,000,000.00	8,859,103.73	-	-	-	-1,072,559.89	-
杭州地铁武林置业有限公司	1,264,500,000.00	1,031,698,692.68	-	-	-	120,152,297.04	-





被投资单位名称	初始投资成本	期初数	其中：期初减值准备余额	本期变动				其他综合收益变动
				追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
杭州绿城墅园置业有限公司	12,287,620.00	57,158,200.87	-	-	-	-34,174,358.39		-
上海中瀚置业有限公司	680,018,500.00	631,148,164.98	-	-	-	441,600,129.31		-
温州绿城家景房地产开发有限公司	173,768,270.97	91,095,971.40	-	-	-	-34,411,950.57		-
温州绿城房地产开发有限公司	345,813,827.91	269,327,134.40	-	-	-	77,954,896.87		-
小 计	9,331,685,597.72	6,810,606,750.01	314,681,158.01	28,555,000.00	798,000,000.00	562,287,905.23		-

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
(1) 合营企业	-	9,000,000.00	-	-357,293,195.59	1,659,299,823.98	-
嵊州绿城越剧小镇投资有限公司	-	-	-	-	28,585,107.85	-
浙江交投绿城投资有限公司	-	-	-	-199,817,217.49	-	-
浙江绿西房地产集团有限公司	-	-	-	-158,242,522.93	-	-
浙江职业足球俱乐部有限公司	-	-	-	-	-	-
南京绿城置业有限公司	-	-	-	766,544.83	-	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海绿隆房地产开发有限公司	-	-	-	-	74,558,221.86	-
杭州致佑置业有限公司	-	-	-	-	-	-
徐州新盛绿城置业发展有限公司	-	9,000,000.00	-	-	106,759,758.05	-
绿城康养集团有限公司	-	-	-	-	11,646,001.05	-
武汉滨江臻毅置业有限公司	-	-	-	-	117,588,605.15	-
重庆绿城致臻房地产开发有限公司	-	-	-	-	156,879,344.38	-
南通新湖置业有限公司	-	-	-	-	61,186,658.01	-
上海复垦实业发展有限公司	-	-	-	-	482,940,179.24	-
上海复地复融实业发展有限公司	-	-	-	-	228,696,392.26	-
济南济高东智置业有限公司	-	-	-	-	137,046,096.38	-
浙江浙能绿城体育文化发展有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州西投绿城产业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-
宁波轨道交通绿城置地有限公司	-	-	-	-	253,413,459.75	-
(2) 联营企业	-	1,250,762,843.86	-	-759,804,515.97	2,567,289,275.84	-
浙江绿城青坤置业有限公司	-	-	-	-	32,683,380.16	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海绿城益达投资有限公司	-	-	-	-	-	-
上海新湖房地产开发有限公司	-	292,254,243.60	-	-6,807,584.72	-	-
杭州余杭绿城九洲房地产开发有限公司	-	-	-	-	29,335,945.92	-
杭州翡翠城房地产开发有限公司	-	-	-	-589,081,096.68	-	-
浙江西子绿城房地产集团有限公司	-	-	-	-	54,414,172.67	-
杭州西投绿深实业有限公司	-	-	-	-400,000.00	-	-
济南君一绿城置业有限公司	-	-	-	-	61,781,458.74	-
台州浙能绿城置业有限公司	-	-	-	-	19,356,645.26	-
杭州浙能绿城置业有限公司	-	-	-	-	26,455,174.77	-
山东雪野湖置业开发有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州百大置业有限公司	-	-	-	-	492,606,080.41	-
杭州紫元绿西房地产有限公司	-	-	-	-	95,790,873.61	-
绿城现代农业开发有限公司	-	-	-	-	-	-
温州绿城发展房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
大冶有色绿城房地产开发有限公司	-	-	-	-	9,011,015.87	-



被投资单位名称	本期增减变动				期末数	其中：减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆绿华置业发展有限公司	-	-	-	-	182,250,942.47	-
浙江绿城天台山旅游投资有限公司	-	-	-	-	-	-
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	-	-	-	-	-	-
杭州西投绿城置业有限公司	-	14,292,298.06	-	-12,000,000.00	-	-
绿城颐乐教育投资管理有限公司	-	-	-	-	7,786,543.84	-
杭州地铁武林置业有限公司	-	-	-	-	1,151,850,989.72	-
杭州绿城墅园置业有限公司	-	19,983,842.48	-	-3,000,000.00	-	-
上海中瀚置业有限公司	-	924,232,459.72	-	-148,515,834.57	-	-
温州绿城豪景房地产开发有限公司	-	-	-	-	56,684,020.83	-
温州绿城房地产开发有限公司	-	-	-	-	347,282,031.27	-
小计	-	1,259,762,843.86	-	-1,117,097,711.56	4,226,589,099.82	-

(四) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务	2,799,215,778.78	2,452,883,621.49	12,987,736.92	5,786,007.99
其他业务	1,759,445,065.42	-	1,685,602,340.63	-
合 计	4,558,660,844.20	2,452,883,621.49	1,698,590,077.55	5,786,007.99

2. 主营业务收入/主营业务成本情况(按业务类别列示)

业务类别	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房屋销售收入	2,775,799,007.73	2,436,135,804.13	5,648,335.77	1,696,021.87
其 他	23,416,771.05	16,747,817.36	7,339,401.15	4,089,986.12
小 计	2,799,215,778.78	2,452,883,621.49	12,987,736.92	5,786,007.99

(五) 投资收益

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	8,815,271,380.20	1,097,237,736.74
处置长期股权投资产生的投资收益	1,621,663,780.68	719,185,015.10
权益法核算的长期股权投资收益	562,287,905.23	437,841,868.90
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	5,010,181.20	-124,505.87
处置其他权益工具投资产生的投资收益	-45,192.35	-
理财产品收益	-	2,210,578.84
其他投资收益	-	-90,587,203.43
合 计	11,004,188,054.96	2,165,763,490.28





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000087374063A (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 余强, 高峰

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；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；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 贰仟壹佰陆拾万元整

成立日期 2013年12月19日

主要经营场所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

仅供中汇会审[2025]6597号报告使用

登记机关



2025年03月25日





会计师事务所 执业证书

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：高峰
主任会计师：高峰
经营场所：杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：33000014
批准执业文号：浙财会〔2013〕54号
批准执业日期：1999年12月28日设立，2013年12月4日转制



仅供中汇会计师事务所202516597号报告使用

证书序号：0019879

说明

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



发证机关：

2024年12月3日

中华人民共和国财政部制





姓名	陈智伟
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1986-11-29
Date of birth	
工作单位	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit	
身份证号码	330124198611293316
Identity card no.	



证书编号: 330000144743
No. of Certificate

准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 12 月 30 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.

注册会计师任职资格检查
(浙注协[2018]28号)

2018
检

浙江省注册会计师协会

2014 年 12 月 30 日



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号： 330000140540
No. of Certificate

批准注册协会： 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期： 2022 年 4 月 15 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d



姓名 陈媚
Full name

性别 女
Sex

出生日期 1992年10月14日
Date of birth

工作单位 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Working unit

身份证号码 362321199210141921
Identity card No.

