



上海宝龙实业发展(集团)有限公司  
审计报告

中瑞诚审字[2025]第 502745 号

中瑞诚会计师事务所 (特殊普通合伙)



# 目 录

一、 审计报告 .....	1-4
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表 .....	5-6
2、 合并利润表 .....	7
3、 合并现金流量表 .....	8
4、 合并所有者权益变动表 .....	9-10
5、 资产负债表 .....	11-12
6、 利润表 .....	13
7、 现金流量表 .....	14
8、 所有者权益变动表 .....	15-16
9、 财务报表附注 .....	17-122

## 审计报告

中瑞诚审字[2025]第 502745 号

上海宝龙实业发展(集团)有限公司:

### 一、保留意见

我们审计了上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“宝龙实业”)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相关财务报表附注。

我们认为,除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外,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,公允反映了宝龙实业 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

### 二、形成保留意见的基础

如财务报表附注五、18、19、26、28、29 所述,截止 2024 年 12 月 31 日,宝龙实业的银行借款、债券及其他借款总额为人民币 287.15 亿元,其中人民币 52.97 亿元将于未来十二个月内到期偿还,违约及交叉违约债务金额合计 25.46 亿元,而宝龙实业的货币资金余额(包括受限货币资金)为人民币 30.60 亿元。

上述情况表明宝龙实业的持续经营能力存在重大不确定性,可能无法在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。宝龙实业 2024 年度财务报表未充分披露上述情况。

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，我们独立于宝龙实业，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，为发表保留意见提供了基础。

### 三、其他信息

宝龙实业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括宝龙实业 2024 年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，管理层负责评估宝龙实业的持续经营能力，

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宝龙实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宝龙实业的财务报告过程。

## 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, 就可能对宝龙实业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宝龙实业不能持续经营。

(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) 就宝龙实业中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师:

中国·北京

中国注册会计师:

2025年4月29日



# 合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	3,060,156,207.50	4,317,657,458.93
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据	五、2	2,550,000.00	-
应收账款	五、3	1,598,413,339.83	1,867,519,687.89
应收款项融资		-	-
预付款项	五、4	3,027,400,185.06	3,088,227,447.15
其他应收款	五、5	24,313,013,964.73	25,293,339,560.67
存货	五、6	50,300,697,524.25	62,907,425,095.08
其中：数据资源		-	-
合同资产	五、7	121,682,107.09	84,510,939.05
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、8	1,670,042,066.33	1,531,190,396.64
<b>流动资产合计</b>		<b>84,093,955,394.79</b>	<b>99,089,870,585.41</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	五、9	8,046,916,247.52	8,057,690,271.57
其他权益工具投资	五、10	243,706,715.26	352,423,835.46
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、11	62,625,784,554.68	65,366,079,083.90
固定资产	五、12	2,806,493,052.72	3,236,991,135.73
在建工程	五、13	658,218,166.02	523,461,437.40
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、14	4,239,372.00	9,068,441.00
无形资产	五、15	1,431,394,718.94	1,409,437,626.56
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	五、16	970,545,719.81	1,075,236,207.99
其他非流动资产	五、17	-	550,627,691.24
<b>非流动资产合计</b>		<b>76,787,298,546.95</b>	<b>80,581,915,730.85</b>
<b>资产总计</b>		<b>160,881,253,941.74</b>	<b>179,671,786,316.26</b>

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)





# 合并资产负债表 (续)

2024年12月31日

编制单位: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款	五、19	55,160,000.00	151,500,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、20	132,879,495.93	210,111,418.49
应付账款	五、21	9,864,040,886.25	11,593,740,094.78
预收款项		-	-
合同负债	五、22	17,624,469,558.21	25,699,442,722.84
应付职工薪酬	五、23	26,710,109.15	39,487,151.57
应交税费	五、24	15,564,021,425.49	15,200,802,833.50
其他应付款	五、25	27,617,018,092.20	28,359,464,900.52
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、26	5,245,330,721.87	7,211,134,877.30
其他流动负债	五、27	1,492,248,063.25	1,260,204,761.20
<b>流动负债合计</b>		<b>77,621,878,352.35</b>	<b>89,725,888,760.20</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	五、28	16,911,445,809.50	16,106,096,017.00
应付债券	五、29	6,507,035,867.56	6,191,453,158.48
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
☆租赁负债	五、30	1,287,509.00	1,721,385,568.00
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、16	6,150,049,577.49	6,605,744,875.51
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>29,569,818,763.55</b>	<b>30,624,679,618.99</b>
<b>负债合计</b>		<b>107,191,697,115.90</b>	<b>120,350,568,379.19</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五、31	4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具	五、32	-	500,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	500,000,000.00
资本公积	五、33	520,681,174.11	521,119,172.36
减: 库存股		-	-
其他综合收益	五、34	378,926,339.63	302,964,179.79
专项储备		-	-
盈余公积	五、35	568,683,704.91	568,683,704.91
未分配利润	五、36	27,859,371,532.69	32,449,064,365.27
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>33,511,224,995.83</b>	<b>38,525,393,666.82</b>
少数股东权益		20,178,331,830.01	20,795,824,270.25
<b>所有者权益合计</b>		<b>53,689,556,825.84</b>	<b>59,321,217,937.07</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>160,881,253,941.74</b>	<b>179,671,786,316.26</b>

法定代表人:  
(签名并盖章)



主管会计工作负责人:  
(签名并盖章)



会计机构负责人:  
(签名并盖章)



# 合并利润表

2024年

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
一、营业收入	五、37	17,734,510,989.56	19,612,447,277.90
减：营业成本	五、37	12,827,564,742.67	13,588,132,731.18
税金及附加	五、38	360,096,065.34	563,348,695.07
销售费用		502,098,407.59	805,452,684.23
管理费用		710,937,837.02	898,156,939.30
研发费用		-	-
财务费用	五、39	1,072,387,272.69	755,559,354.01
其中：利息费用	五、39	1,080,417,564.01	775,407,543.86
利息收入	五、39	25,055,863.03	51,903,188.78
加：其他收益	五、40	242,466.21	2,268,228.09
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	214,503,951.73	1,345,595,763.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、41	213,140,424.73	1,414,023,740.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、42	-3,223,465,294.95	-849,575,863.93
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-156,061,628.72	-114,658,208.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、44	-4,284,001,438.92	-3,637,019,455.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、45	523,192,922.86	158,528,445.18
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-4,664,162,357.54	-93,064,217.39
加：营业外收入	五、46	105,919,224.40	64,832,609.33
减：营业外支出	五、47	118,560,687.35	454,654,459.41
三、利润总额(亏损总额“-”号填列)		-4,676,803,820.49	-482,886,067.47
减：所得税费用	五、48	-19,406,645.80	-35,343,116.39
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-4,657,397,174.69	-447,542,951.08
(一) 按所有权归属分类：		-	-
归属于母公司所有者的净利润		-4,490,782,759.07	-1,003,844,022.86
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-166,614,415.62	556,301,071.78
(二) 按经营持续性分类		-	-
持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-4,657,397,174.69	-447,542,951.08
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-
五、其他综合收益的税后净额		75,962,159.84	-14,995,930.34
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		75,962,159.84	-14,995,930.34
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		76,139,032.24	-14,960,687.15
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		76,139,032.24	-14,960,687.15
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-176,872.40	-35,243.19
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-176,872.40	-35,243.19
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		-4,581,435,014.85	-462,538,881.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,414,820,599.23	-1,018,839,953.20
归属于少数股东的综合收益总额		-166,614,415.62	556,301,071.78

法定代表人：  
(签名并盖章)



主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)



会计机构负责人：  
(签名并盖章)



# 合并现金流量表

2024年

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,059,976,264.38	15,861,621,004.58
收到的税费返还		68,118,888.99	143,263,457.46
收到其他与经营活动有关的现金	五、49	3,969,412,089.44	1,647,661,837.76
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>16,097,507,242.81</b>	<b>17,652,546,299.80</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		6,024,546,692.77	8,894,493,248.06
支付给职工以及为职工支付的现金		610,571,813.52	819,521,832.34
支付的各项税费		1,073,422,005.62	1,806,807,349.58
支付其他与经营活动有关的现金	五、49	5,396,459,961.35	5,011,881,204.50
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,105,000,473.26</b>	<b>16,532,703,634.48</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,992,506,769.55</b>	<b>1,119,842,665.32</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		255,768,000.00	37,821,363.78
取得投资收益收到的现金		1,363,527.00	2,311,851.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		125,000,000.00	1,022,080,700.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	125,550,110.93
收到其他与投资活动有关的现金	五、49	3,295,838,275.90	2,521,334,516.75
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>3,677,969,802.90</b>	<b>3,709,098,543.11</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,438,216,972.53	1,468,459,913.22
投资支付的现金		65,000,000.00	447,718,061.15
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五、49	2,843,383,730.95	1,056,401,621.04
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>5,346,600,703.48</b>	<b>2,972,579,595.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,668,630,900.58</b>	<b>736,518,947.70</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	22,509,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	22,509,300.00
取得借款收到的现金		729,862,000.00	2,139,562,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、49	1,198,284,536.22	4,428,321,963.61
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,928,146,536.22</b>	<b>6,590,393,263.61</b>
偿还债务支付的现金		1,936,679,107.82	5,369,961,968.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,631,742,898.00	3,251,079,465.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		416,316,022.87	1,391,813,912.28
支付其他与筹资活动有关的现金	五、49	890,631,023.97	815,022,070.42
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>4,459,053,029.79</b>	<b>9,436,063,504.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,530,906,493.57</b>	<b>-2,845,670,240.96</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>6,087.00</b>	<b>28,191.81</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,207,024,537.60</b>	<b>-989,280,436.13</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,039,987,578.92	4,029,268,015.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,832,963,041.32</b>	<b>3,039,987,578.92</b>

法定代表人：  
(签名并盖章)



主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)



会计机构负责人：  
(签名并盖章)



# 合并所有者权益变动表

2024年

单位：人民币元

项目	本年金额											
	实收资本					归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	普通股	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	小计		
一、上年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	521,119,172.36	-	302,964,179.79	-	558,683,704.91	32,449,064,365.27	39,525,393,666.82	20,795,824,270.25	59,321,217,937.07
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	521,119,172.36	-	302,964,179.79	-	558,683,704.91	32,449,064,365.27	39,525,393,666.82	20,795,824,270.25	59,321,217,937.07
三、本年年末余额	-	-	-500,000,000.00	-437,998.25	-	75,962,159.84	-	-	-4,589,682,832.58	-5,014,168,670.99	-617,482,440.24	-5,631,661,111.23
(一) 综合收益总额	-	-	-500,000,000.00	-437,998.25	-	-22,947,913.67	-	-	-4,490,782,759.07	-4,513,730,672.74	-166,614,415.62	-4,680,345,088.36
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-500,437,998.25	-34,562,001.75	-535,000,000.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-437,998.25	-	-	-	-	-	-500,437,998.25	-34,562,001.75	-535,000,000.00
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-500,000,000.00	-437,998.25	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	98,910,073.51	-	-	-98,910,073.51	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-98,910,073.51	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,183,562,244.49	-	-	520,681,174.11	-	378,926,339.63	-	558,683,704.91	27,859,371,532.69	33,511,224,995.83	20,178,331,830.01	53,689,566,825.84

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)



# 合并所有者权益变动表

2024年

单位：人民币元

项目	上年金额												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	504,895,923.56	-	317,860,110.13	-	533,133,324.35	33,595,050,844.27	39,634,702,446.80	22,681,419,530.80	62,316,121,977.40
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	16,123,248.80	-	-	-	-	-53,740,913.29	-37,617,666.49	-9,044,971.98	-46,662,638.47
同一控制下合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	521,119,172.36	-	317,860,110.13	-	533,133,324.35	33,541,309,923.98	39,597,084,780.31	22,672,374,558.62	62,259,459,338.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-14,895,930.34	-	35,550,380.56	-1,092,245,563.71	-1,071,691,113.49	-1,876,550,288.37	-2,948,241,401.86
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-14,895,930.34	-	-	-1,003,844,022.86	-1,018,839,953.20	556,301,071.78	-462,538,881.42
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	22,509,300.00	22,509,300.00
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-88,401,543.65	-52,851,160.29	-2,455,360,660.15	-2,508,211,820.44
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-35,550,380.56	-	-	-
2.对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,391,813,912.28	-1,391,813,912.28
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-52,851,160.29	-52,851,160.29	-1,063,546,747.87	-1,116,397,908.16
（五）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	521,119,172.36	-	302,964,179.79	-	568,683,704.91	32,449,064,365.27	38,525,393,666.82	20,795,824,270.25	59,321,217,937.07

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)





# 母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：上海宝武实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		37,225,599.92	100,474,185.36
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十三、1	383,287,206.88	247,429,189.93
应收款项融资		-	-
预付款项		2,398,781.15	17,236,019.20
其他应收款	十三、2	17,725,256,142.33	17,921,612,880.05
存货		429,288,226.88	432,504,724.97
其中：数据资源		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>18,577,455,957.16</b>	<b>18,719,256,999.51</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十三、3	18,531,905,387.48	18,607,075,947.28
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		-	-
固定资产		5,738.06	9,016,443.77
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
其中：数据资源		-	-
开发支出		-	-
其中：数据资源		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		63,697,116.00	32,352.30
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,595,608,241.54</b>	<b>18,616,124,743.35</b>
<b>资产总计</b>		<b>37,173,064,198.70</b>	<b>37,335,381,742.86</b>

法定代表人：  
(签名并盖章)



主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)



会计机构负责人：  
(签名并盖章)





## 母公司资产负债表 (续)

2024年12月31日

编制单位 上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		68,378,913.78	82,099,035.08
预收款项		-	-
合同负债		260,255,705.11	376,697,340.01
应付职工薪酬		4,783,073.04	10,237,168.08
应交税费		52,708,041.40	53,455,018.88
其他应付款		9,331,895,092.42	9,124,065,126.55
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		2,143,951,913.00	1,865,552,497.55
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>11,861,972,738.75</b>	<b>11,512,106,186.15</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		-	84,000,000.00
应付债券		5,183,366,410.64	4,903,858,876.38
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,183,366,410.64</b>	<b>4,987,858,876.38</b>
<b>负债合计</b>		<b>17,045,339,149.39</b>	<b>16,499,965,062.53</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本		4,183,562,244.49	4,183,562,244.49
其他权益工具		-	500,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	500,000,000.00
资本公积		13,177,956,151.55	13,177,956,151.55
减: 库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		568,683,704.91	568,683,704.91
未分配利润		2,197,522,948.36	2,405,214,579.38
<b>所有者权益合计</b>		<b>20,127,725,049.31</b>	<b>20,835,416,680.33</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>37,173,064,198.70</b>	<b>37,335,381,742.86</b>

法定代表人:  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人:  
(签名并盖章)

会计机构负责人:  
(签名并盖章)



# 母公司利润表

2024年

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十三、4	103,337,838.61	327,002,775.65
减：营业成本	十三、4	25,886,038.70	14,138,218.37
税金及附加		967,182.00	785,043.29
销售费用		-	-
管理费用		137,628,518.59	205,039,164.21
研发费用		-	-
财务费用		203,409,215.93	77,241,391.62
其中：利息费用		205,428,050.86	76,919,725.18
利息收入		3,704,033.61	4,497,866.92
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-6,940,596.47	332,226,704.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,304,123.47	-2,585,208.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,108,291.49	-95,602.07
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-273,602,004.57	361,930,060.92
加：营业外收入		1,804,253.00	1,323,226.69
减：营业外支出		-	1,717.08
三、利润总额（亏损总额“-”号填列）		-271,797,751.57	363,251,570.53
减：所得税费用		-64,106,120.55	7,747,764.95
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-207,691,631.02	355,503,805.58
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-207,691,631.02	355,503,805.58
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额		-	-
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3.其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4.企业自身信用风险公允价值变动		-	-
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2.其他债权投资公允价值变动		-	-
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4.其他债权投资信用减值准备		-	-
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6.外币财务报表折算差额		-	-
六、综合收益总额		-207,691,631.02	355,503,805.58

法定代表人：  
(签名并盖章)



主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)



会计机构负责人：  
(签名并盖章)



# 母公司现金流量表

2024年

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		53,783,106.08	334,869,952.52
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,013,569,356.36	6,740,158,977.74
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,067,352,462.44</b>	<b>7,075,028,930.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		21,410,269.94	41,145,899.63
支付给职工以及为职工支付的现金		108,626,326.12	148,648,864.28
支付的各项税费		6,796,373.27	6,591,495.44
支付其他与经营活动有关的现金		1,030,468,813.61	6,192,953,034.56
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,167,301,782.94</b>	<b>6,389,339,293.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-99,949,320.50</b>	<b>685,689,636.35</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	3,305,220.00
取得投资收益收到的现金		1,363,527.00	334,811,851.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		141,318.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,504,845.00</b>	<b>338,117,071.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	8,796.23
投资支付的现金		200,000.00	200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	11,409,999.99
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>200,000.00</b>	<b>11,618,796.22</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,304,845.00</b>	<b>326,498,274.78</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		112,169,764.91	176,729,900.11
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>112,169,764.91</b>	<b>276,729,900.11</b>
偿还债务支付的现金		14,580,000.00	758,696,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,570,975.09	523,152,582.85
支付其他与筹资活动有关的现金		200,000.00	1,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>19,350,975.09</b>	<b>1,282,848,582.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>92,818,789.82</b>	<b>-1,006,118,682.74</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		38.77	301.45
五、现金及现金等价物净增加额		-5,825,646.91	6,069,529.84
加：期初现金及现金等价物余额		8,605,845.09	2,536,315.25
六、期末现金及现金等价物余额		2,780,198.18	8,605,845.09

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

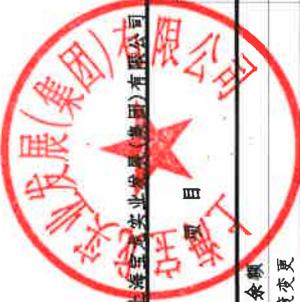


# 母公司所有者权益变动表

2024年

单位：人民币元

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、上年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	-3,177,956,151.55	-	-	-	568,683,704.91	2,405,214,579.38	20,835,416,680.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	-3,177,956,151.55	-	-	-	568,683,704.91	2,405,214,579.38	20,835,416,680.33
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-207,691,631.02	-707,691,631.02
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-207,691,631.02	-207,691,631.02
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-500,000,000.00
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-500,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-500,000,000.00
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,183,562,244.49	-	-	-	-3,177,956,151.55	-	-	-	568,683,704.91	2,197,522,948.36	20,127,725,049.31



法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)



会计机构负责人：  
(签名并盖章)



# 母公司所有者权益变动表

2024年

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

单位：人民币元

	上年金额										
	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、上年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	13,316,945,331.55	-	-	-	533,133,324.35	2,138,112,314.65	20,671,753,215.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	13,316,945,331.55	-	-	-	533,133,324.35	2,138,112,314.65	20,671,753,215.04
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-138,989,180.00	-	-	-	35,550,380.56	267,102,264.73	163,663,465.29
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355,503,805.58	355,503,805.58
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-138,989,180.00	-	-	-	-	-	-138,989,180.00
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-138,989,180.00	-	-	-	-	-	-138,989,180.00
(三) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	562,699,866.78	-	-	562,699,866.78
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	35,550,380.56	-88,401,540.85	-52,851,160.29
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	35,550,380.56	-35,550,380.56	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-52,851,160.29	-52,851,160.29
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,183,562,244.49	-	500,000,000.00	-	13,177,956,151.55	-	-	-	568,683,704.91	2,405,214,579.38	20,835,416,680.33

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)



# 上海宝龙实业发展(集团)有限公司

## 2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司基本情况

#### 1、企业注册地和总部地址

上海宝龙实业发展(集团)有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)(原名为:上海宝龙实业发展有限公司)系由宝龙地产(香港)控股有限公司出资设立的有限责任公司(台港澳法人独资), 于 2010 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册, 取得 91310000550074354L 号企业法人营业执照。公司于 2018 年 3 月 9 日变更名称为: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司, 并完成工商变更。公司注册地和总部地址: 上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室。法定代表人: 晏智敏。

公司成立时注册资本人民币 11,500 万元, 均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。公司于 2016 年 10 月 28 日增资 6,610.44 万元, 注册资本变更为人民币 18,110.44 万元, 于 2016 年 12 月 26 日增资 400,245.7845 万元, 注册资本变更为人民币 418,356.2245 万元, 均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。于 2017 年 11 月 24 日增资人民币 132,069.10 万元, 均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资, 本公司实收资本由人民币 286,287.12 万元增至人民币 418,356.2245 万元。截至本报告期末, 本公司注册资本为 418,356.2245 万元, 实收资本为 418,356.2245 万元。

本公司的母公司为宝龙地产(香港)控股有限公司; 本公司最终控制方为许健康。

#### 2、企业实际从事的主要经营活动

本公司属房地产行业。经营范围为: 受母公司委托, 为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包; 建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理(拍卖除外)(以上商品不涉及国营贸易管理商品, 涉及配额、许可证管理商品的, 按国家有关规定办理申请)。【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】。

#### 3、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司管理层于 2025 年 4 月 29 日决议批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础，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》和具体会计准则等规定（以下称企业会计准则），并基于制定的重要会计政策和会计估计进行编制。

## 2、持续经营

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司的银行借款、债券及其他借款总额为人民币 287.15 亿元，其中人民币 52.97 亿元将于未来十二个月内到期偿还，违约及交叉违约债务金额合计 25.46 亿元，而宝龙实业的货币资金余额（包括受限货币资金）为人民币 30.60 亿元，存在可能导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### （1）天风-宝龙应收款资产支持专项计划

天风-宝龙应收款资产支持专项计划设置优先 A 级资产支持证券、优先 B 级资产支持证券和次级资产支持证券三种资产支持证券，分别为：PR 宝龙 A、PR 宝龙 B、20 宝龙次。“PR 宝龙 A”已完成本息清偿并摘牌。

“PR 宝龙 B”存续金额为 2.03 亿元（精确值为 203,320,000.00 元）和“20 宝龙次”存续金额 0.80 亿元原兑付日为 2024 年 7 月 29 日，2024 年 4 月 19 日，我司发布“关于召开天风-宝龙应收款资产支持专项计划 2024 年第二次有控制权的资产支持证券持有人会议的公告”，展期偿付方案为：（1）本金兑付调整和分期偿付安排：于 2026 年 10 月 29 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 1 月 29 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 4 月 29 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 7 月 29 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 10 月 29 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2028 年 1 月 29 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 50%。（2）利息兑付调整和支付安排：原展期方案中原定于 2024 年 1 月 29 日支付的期间应计未付利息，延期至 2024 年 4 月 29 日支付；截至基准日（不含）利息：“PR 宝龙 B”剩余全部本金（即 2.03 亿元）2024 年 1 月 29 日（含）至 2024 年 7 月 29 日（不含）期间利息，于基准日支付；基准日（含）后续新增利息：“PR 宝龙 B”自基准日（含）至 2026 年 7 月 29 日（不含）期间利息，每半年支付一次；“PR 宝龙 B”自 2026 年 7 月 29 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。

天风-宝龙应收款资产支持专项计划的展期方案已于 2024 年 4 月 25 日通过。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 0.00 万元，尚未兑付本金 20,332.00 万元。

### （2）20 宝龙 04 债券

债券“20 宝龙 04”面值 10 亿元，期限 2+1 年，附发行人调整票面利率选择

权及投资者回售选择权，当前余额 7.722 亿元，票面利率 6.50%，原兑付日为 2024 年 8 月 7 日。于 2024 年 1 月 18 日，本公司发布“上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2020 年公开发行住房租赁专项公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议，展期偿付方案为：2024 年 4 月 7 日，兑付本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2023 年 9 月 7 日至 2024 年 2 月 6 日期间利息；于 2024 年 8 月 7 日，兑付本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2024 年 2 月 7 日至 2024 年 8 月 6 日期间利息；于 2025 年 2 月 7 日，兑付本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2024 年 8 月 7 日至 2025 年 2 月 6 日期间利息；于 2025 年 8 月 7 日，兑付本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2025 年 2 月 7 日至 2025 年 8 月 6 日期间利息；于 2026 年 2 月 7 日，兑付本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2025 年 8 月 7 日至 2026 年 2 月 6 日期间利息；于 2026 年 8 月 7 日，兑付本期债券剩余全部本金（即 7.8 亿元）的 2026 年 2 月 7 日至 2026 年 8 月 6 日期间利息；于 2026 年 11 月 7 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%以及本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.8 亿元）的 2026 年 8 月 7 日至 2026 年 11 月 6 日期间利息；于 2027 年 2 月 7 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%以及本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 7.02 亿元）的 2026 年 11 月 7 日至 2027 年 2 月 6 日期间利息；于 2027 年 5 月 7 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%以及本金 7,800 元以及本期债券全部剩余本金（即 6.24 亿元）的 2027 年 2 月 7 日至 2027 年 5 月 6 日期间利息；于 2027 年 8 月 7 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%以及本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 5.46 亿元）的 2027 年 5 月 7 日至 2027 年 8 月 6 日期间利息，于 2027 年 11 月 7 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%以及本金 7,800 万元以及本期债券全部剩余本金（即 4.68 亿元）的 2027 年 8 月 7 日至 2027 年 11 月 6 日期间利息；于 2028 年 2 月 7 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 50%以及本金 39,000 万元以及本期债券全部剩余本金（即 3.90 亿元）的 2027 年 11 月 7 日至 2028 年 2 月 6 日期间利息。本期债券兑付调整期间的票面利率保持 6.5% 不变。

20 宝龙 04 的展期方案已于 2024 年 1 月 30 日通过。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 780.00 万元，尚未兑付本金 77,220.00 万元。

### （3）2019 年非公开发行债券（第一期）

债券简称“19 宝龙 02”，面值 6 亿元，期限 3 年，当前余额 4.6332 亿元，当期票面利率 7.4%。于 2024 年 1 月 11 日，关于召开上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期）2024 年第一次债券持有人会议的通知”，展期偿付方案为：（1）本金兑付调整和分期偿付安排：于 2026 年 10 月

15 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 1 月 15 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 4 月 15 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 7 月 15 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 10 月 15 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2028 年 1 月 15 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 50%。(2) 利息兑付调整和支付安排: 本期债券利率维持 7.4% 不变。截至基准日(不含)利息: 本期债券剩余全部本金(即 4.68 亿元) 2023 年 8 月 15 日(含)至 2024 年 7 月 15 日(不含)期间利息, 计入每张债券单价, 不单独派发利息; 截至基准日后第一个付息日(2025 年 7 月 15 日, 不含)的新增利息(以下简称“展期后首年利息”): 分期兑付, 具体每期兑付方案如下: 于 2026 年 1 月 15 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%; 于 2026 年 7 月 15 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%。后续新增利息: 本期债券自 2025 年 7 月 15 日(含)以后产生的利息不再单独付息, 每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付, 利随本清。

19 宝龙 02 的展期方案已于 2024 年 1 月 11 日通过。

截止 2024 年 12 月 31 日, 本期已兑付本金 468.00 万元, 尚未兑付本金 46,332.00 万元。

#### (4) 21 年公开发行公司债券(第三期)

债券简称“21 宝龙 03”, 面值 4.7 亿, 期限 5 年, 当前余额为 4.7 亿元, 当前票面利率为 5.70%。于 2024 年 1 月 11 日, 本公司发布“关于召开上海宝龙实业发展(集团)有限公司公开发行 2021 年公司债券(第三期) 2024 年第一次债券持有人会议结果的公告”。展期方案如下, (1) 本金兑付调整和分期偿付安排: 于 2026 年 12 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 6 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2027 年 12 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 10%; 于 2028 年 6 月 10 日, 支付“本金兑付金额”兑付比例 70%。(2) 利息兑付调整和支付安排: 本期债券利率维持 5.7% 不变。截至基准日(不含)利息: 本期债券剩余全部本金(即 4.7 亿元) 2023 年 6 月 10 日(含)至 2024 年 6 月 10 日(不含)期间利息, 计入每张债券单价, 不单独派发利息; 截至基准日后第一个付息日(2025 年 6 月 10 日, 不含)的新增利息(以下简称“展期后首年利息”): 分期兑付, 具体每期兑付方案如下: 于 2025 年 12 月 10 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%; 于 2026 年 6 月 10 日, 支付“展期后首年利息”兑付比例 50%。后续新增利息: 本期债券自 2025 年 6 月 10 日(含)以后产生的利息不再单独付息, 每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付, 利随本清。

“21 宝龙 03”的展期方案已于 2024 年 1 月 11 日通过。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 0.00 万元，尚未兑付本金 47,000.00 万元。

(5) 21 年公司债券（第一期）10 亿

债券简称“21 宝龙 01”，面值 10 亿元，期限 5 年（附第 2 年末和第 4 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权），当前余额 9.5 亿元，当期票面利率 6.60%。于 2023 年 12 月 11 日，本公司发布“关于召开上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）2023 年第三次债券持有人会议结果的公告”，展期偿付方案为：（1）本金兑付调整和分期偿付安排：于 2026 年 7 月 11 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 1 月 11 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 7 月 11 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2028 年 1 月 11 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 70%。

（2）利息兑付调整和支付安排：截至基准日（不含）利息：本期债券剩余全部本金（即 9.50 亿元）2023 年 11 月 11 日（含）至 2024 年 1 月 11 日（不含）期间利息，将于 2024 年 1 月 11 日支付；截至基准日后第一个付息日（2025 年 1 月 11 日，不含）的新增利息：计入每张债券单价，不单独派发利息；后续新增利息：本期债券自 2025 年 1 月 11 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。

“21 宝龙 01”的展期方案已于 2023 年 12 月 11 日通过。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 0.00 万元，尚未兑付本金 95,000.00 万元。

(6) 21 年公开发行公司债券（第二期）

债券简称“21 宝龙 02”，面值 15 亿元，期限 5 年，当前余额 14.96 亿元，当期票面利率 6.5%。于 2024 年 1 月 11 日召开“关于召开上海宝龙实业发展（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）2024 年第一次债券持有人会议结果的公告”展期方案如下，（1）本金兑付调整和分期偿付安排：于 2026 年 10 月 16 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 4 月 16 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2027 年 10 月 16 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 10%；于 2028 年 4 月 16 日，支付“本金兑付金额”兑付比例 70%。（2）利息兑付调整和支付安排：本期债券利率维持 6.5% 不变。截至基准日（不含）利息：本期债券剩余全部本金（即 14.96 亿元）2023 年 4 月 16 日（含）至 2024 年 4 月 16 日（不含）期间利息，计入每张债券单价，不单独派发利息；截至基准日后第一个付息日（2025 年 4 月 16 日，不含）的新增利息（以下简称“展期后首年利息”）：分期兑付，具体每期兑付方案如下：于 2025 年 10 月 16 日，支付“展期后首年利息”兑付比例 50%；于 2026 年 4 月 16 日，支付“展期后首年利息”兑

付比例 50%。后续新增利息：本期债券自 2025 年 4 月 16 日（含）以后产生的利息不再单独付息，每期本金兑付金额截至兑付日的应计未付利息随本金兑付金额同时支付，利随本清。

“21 宝龙 02”的展期方案已于 2024 年 1 月 11 日通过。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 0.00 万元，尚未兑付本金 149,600.00 万元。

(7) 2021 年度第一期中期票据、2020 年度第一期中期票据、2019 年度第二期中期票据

根据公司 2024 年 3 月 12 日公告的《上海宝龙实业发展(集团)有限公司关于 20 宝龙 MTN001 未按期足额支付本息导致 19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 和 21 宝龙 MTN001 触发交叉保护条款相关事项的公告》，上海宝龙实业发展(集团)有限公司（以下简称“公司”、“发行人”）未能于 2024 年 2 月 27 日按期足额偿付由中国建设银行股份有限公司和交通银行股份有限公司承销的上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据（债券简称：20 宝龙 MTN001，债券代码：102001657）应于 2024 年 2 月 27 日偿付本期债券本金 3,500 万元以及该部分本金自 2023 年 8 月 27 日至 2024 年 2 月 26 日期间对应利息。由于上述违约触发公司三笔中票交叉违约，三笔中票分别为 19 宝龙 MTN002(永续中票，5 亿)、20 宝龙 MTN001、21 宝龙 MTN001。在宽限期结束之后，正式违约。

①2019 年度第二期中期票据

债券简称“19 宝龙 MTN002”，面值 5 亿元，期限 3+N（1）年，当前余额 5.00 亿元，当期票面利率 10.05%，触发交叉保护条款提前到期兑付日：2024 年 4 月 9 日。累计未兑付本息为 593,764,852.46 元。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 0.00 万元，尚未兑付本金 50,000.00 万元。

②2020 年度第一期中期票据

债券简称“20 宝龙 MTN001”面值 10 亿元，期限 2+1 年，附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，当前余额 6.73 亿元，票面利率 6.50%，分期兑付日：2024 年 2 月 27 日。触发交叉保护条款提前到期兑付日：2024 年 4 月 9 日。累计未兑付本息为 673,227,390.71 元。

宁波宝龙华隅置业发展有限公司 100%股权及上述股权对应的全部收益，为本期债券提供质押增信。

截止 2024 年 12 月 31 日，本期已兑付本金 0.00 万元，尚未兑付本金 64,750.00 万元。

2024 年 4 月 10 日建设银行披露了《主承销商关于上海宝龙实业发展(集团)有

限公司 2019 年度第二期中期票据触发交叉保护条款已提前到期的公告》、《主承销商关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2020 年度第一期中期票据触发交叉保护条款已提前到期的公告》。根据公告所述,19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 剩余未到期金额因为触发交叉保护条款约定情况已经于 2024 年 4 月 9 日提前到期应付。截至 2024 年 4 月 9 日日终,发行人未能将 19 宝龙 MTN002、20 宝龙 MTN001 全部提前到期应付本息兑付资金划付至银行间市场清算所股份有限公司。这两期债券构成实质违约。

根据被申请人上海宝龙实业发展(集团)有限公司《2020 年度第一期中期票据募集说明书》第十四章“违约、风险情形及处置”【违约金】的约定,“发行人发生上述违约事件,除继续支付利息之外(按照前一计息期利率,至实际给付之日止),还须向债务融资工具持有人支付违约金,法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的,自宽限期届满之日起)到实际给付之日止,按照应付未付本息乘以日利率【0.21】%计算。”被申请人上海宝龙实业发展(集团)有限公司已经构成违约,应当按照此条约约定的标准向申请人支付违约金。

### ③2021 年度第一期中期票据

债券简称“21 宝龙 MTN001”,面值 10 亿元人民币,期限 2+1 年,当前余额余额 9 亿元人民币,票面利率 5.80%,加速到期日为 2024 年 7 月 19 日。本期债务融资工具已违约金额为 2024 年 6 月 7 日应偿付本息金额:15,220 万元(其中本金 10,000 万元,利息 5,220 万元),本次加速到期应付金额为本金 8 亿元,利息应根据实际计息天数及利率计算。

本公司以天津宝龙城房地产开发有限公司 100%股权及上述股权对应的全部收益,为本期债券提供质押增信。

根据公司 2024 年 7 月 22 日公告的《主承销商关于上海宝龙实业发展(集团)有限公司 2021 年度第一期中期票据触发交叉保护条款已提前到期且未按期足额偿付本息的公告》,根据公告所述,21 宝龙 MTN001 未能按时兑付应于 2024 年 6 月 7 日偿付的 1 亿元本金及 5220 万元利息,目前已构成违约。

截止 2024 年 12 月 31 日,本期已兑付本金 0.00 万元,尚未兑付本金 90,000.00 万元。

公司对上述有息负债发生违约以及予以展期,表明存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。在评估本公司是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时,已考虑到未来流动性及其可用资源来源。为增强持续发展能力,拟采取以下措施改善持续经营能力:

第一,对于已构成违约的债务,公司继续通过与相关债券投资人协商达成和解方案,尽快向投资人支付本金及利息,从根本上保障债权人权益。公司也将按

照有关规定履行相关后续信息披露义务,保持与投资者及相关中介机构密切沟通,做好相关后续违约处置工作,并持续披露进展。

第二,公司正积极与若干现有金融机构、投资者磋商展期若干借贷。公司亦积极与多间金融机构磋商,以按合理的成本获得新贷款。

第三,公司将继续落实措施以加速开发中物业和竣工物业的预售及销售,并加快收回尚未偿还的销售所得款项及其他应收款。本公司亦将继续积极调整销售及预售活动,以更好地应对市场环境变化,实现最新预算的销售与预售数量及金额。

第四,公司继续物色合适买家,并就可能出售本集团若干物业开发项目的股权或购物中心与若干潜在买家讨论,以筹集额外资金。

第五,公司将继续采取积极措施控制行政费用,并维持对资本开支的控制。

公司管理层认为:鉴于目前国家对房地产行业政策持续优化,监管机构和金融机构支持本公司债务展期,以及本公司采取上述措施优化经营,本公司以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。

### 三、重要会计政策和会计估计

#### 1、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、完整地反映了本公司2024年12月31日的财务状况及2024年度的经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2、会计期间

本公司会计年度为公历年度,即每年1月1日起至12月31日止。

#### 3、营业周期

本公司以一年12个月作为正常营业周期,并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

#### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

#### 5、重要性标准确定的方法和选择依据

##### (1) 财务报表项目的重要性

本公司确定财务报表项目重要性,以是否影响财务报表使用者作出经济决策为原则,从性质和金额两方面考虑。财务报表项目金额的重要性,以相关项目占资产总额、负债总额、所有者权益总额、营业收入、净利润的一定比例如3%-5%为标准;财务报表项目性质的重要性,以是否属于日常经营活动、是否导致盈亏变化、是否影响监管指标等对财务状况和经营成果具有较大影响的因素为依据。

##### (2) 财务报表项目附注明细项目的重要性

本公司确定财务报表项目附注明细项目的重要性,在财务报表项目重要性基

基础上，以具体项目占该项目一定比例，或结合金额确定，同时考虑具体项目的性质。某些项目对财务报表而言不具有重要性，但可能对附注而言具有重要性，仍需要在附注中单独披露。财务报表项目附注相关重要性标准为：

项 目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额占应收款项或坏账准备 5%以上，且金额超过 10,000 万元，或当期计提坏账准备影响盈亏变化
重要应收款项坏账准备收回或转回	单项金额占当期坏账准备收回或转回 5%以上，且金额超过 10,000 万元，或影响当期盈亏变化
重要的应收款项实际核销	单项金额占应收款项或坏账准备 5%以上，且金额超过 10,000 万元
预收款项及合同资产账面价值发生重大变动	当期变动幅度超过 30%
重要的债权投资	单项金额占债权投资总额 5%以上，且金额超过 10,000 万元
重要的在建工程项目	投资预算占固定资产金额 5%以上，当期发生额占在建工程本期发生总额 10%以上（或期末余额占比 10%以上），且金额超过 10,000 万元
超过一年的重要应付账款	单项金额占应付账款总额 5%以上，且金额超过 10,000 万元
超过一年的重要其他应付款	单项金额占其他应付款总额 5%以上，且金额超过 10,000 万元
重要的投资活动	单项投资占收到或支付投资活动现金流入或流出总额的 10%以上，且金额超过 10,000 万元
少数股东持有的权益重要的子公司	少数股东持有 5%以上权益，且子公司资产总额、净资产、营业收入和净利润中任一项目占合并报表相应项目 10%以上
重要的合营企业或联营企业	单项投资占长期股权投资账面价值 10%以上，且金额超过 10,000 万元，或来源于合营企业或联营企业的投资收益（损失以绝对金额计算）占合并报表净利润 10%以上
重要的债务重组	资产总额或负债总额占合并报表 10%以上，且绝对金额超过 10,000 万元，或对净利润影响超过 10%
重要的资产置换和资产转让及出售	资产总额、净资产、营业收入、净利润任一项目占合并报表相应项目 10%以上，且绝对金额超过 10,000 万元（净利润绝对金额超过 1000 万元）
重要的或有事项	金额超过 10,000 万元，且占合并报表净资产绝对值 10%以上

## 6、企业合并

### (1) 同一控制下的企业合并

同一控制下企业合并形成的长期股权投资合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。合并方以发行权益性工具作为合并对价的,按发行股份的面值总额作为股本。长期股权投资的初始投资成本与合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,应当调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并,合并成本为购买方在购买日为取得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之和。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债,在购买日以公允价值计量。购买方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,体现为商誉价值。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,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差额,计入当期营业外收入。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制作为基础予以确定。具备以下三个要素的被投资单位,认定为对其控制:拥有对被投资单位的权力、因参与被投资单位的相关活动而享有可变回报、有能力运用对被投资单位的权力影响回报金额。

### (2) 合并财务报表的编制方法

#### ①统一母子公司的会计政策、统一母子公司的资产负债表日及会计期间

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,在编制合并财务报表时,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

#### ②合并财务报表抵销事项

合并财务报表以母公司和子公司的财务报表为基础,已抵销了母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易。子公司所有者权益中不属于本公司的份额,作为少数股东权益,在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司持有母公司的长期股权投资,视为母公司的库存股,作为股东权益的减项,在合并资产负债表中股东权益项目下以“减:库存股”项目列示。

#### ③合并取得子公司会计处理

对于同一控制下企业合并取得的子公司,视同该企业合并于自最终控制方开始实施控制时已经发生,从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表;对于非同一控制下企业合并取得的子公司,在编制合并

财务报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

#### ④处置子公司的会计处理

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

### 8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

#### (1) 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排,划分为共同经营。单独主体,是指具有单独可辨认的财务架构的主体,包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排,通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的,合营方对合营安排的分类进行重新评估。

#### (2) 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方,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:确认单独所持有的资产或负债,以及按份额确认共同持有的资产或负债;确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入;按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;确认单独所发生的费用,以及按份额确认共同经营发生的费用。

本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方,如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债,则参照共同经营参与方的规定进行会计处理;否则,按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

#### (3) 合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方,按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理;本公司为非合营方,根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

### 9、现金及现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时所确定的现金,是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。在编制现金流量表时所确定的现金等价物,是指持有的期限短、流动

性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、外币业务及外币财务报表折算

### (1) 外币业务折算

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率或交易发生日即期汇率的近似汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### (2) 外币财务报表折算

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或交易发生日即期汇率的近似汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率或按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 11、金融工具

在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。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

## ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

## ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

## ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

## 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）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公

司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

## ②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,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,虽然企业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。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。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,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;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的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

### (4) 金融负债的终止确认

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）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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）的合同条款作出实质性修改的，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。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，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净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。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 12、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收账款、

其他应收款、债权投资、其他债权投资。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### (1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司可以不用与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。如果金融工具的违约风险较低，债务人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

#### (2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

#### (3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项（单项金额重大的标准为 1000 万元）及部分单项金额不重大的应收款项。在无须付出不必要的额外成本或努力后即可评价其预期信用损失的，则单独进行减值会计处理并确认损失准备。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

#### (4) 金融资产减值的会计处理方法

期末, 本公司计算各类金融资产的预计信用损失, 如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额, 将其差额确认为减值损失; 如果小于当前减值准备的账面金额, 则将差额确认为减值利得。

#### (5) 各类金融资产信用损失的确定方法

##### ① 应收账款、其他应收款

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产, 本公司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。

除了单项评估信用风险的应收账款外, 基于其信用风险特征, 将其划分为不同组合:

项目	确定组合的依据
其他应收款:	
押金保证金组合	本组合为经营过程中产生的各类保证金、押金
关联方组合	本组合为关联方应收款
少数股东组合	本组合为少数股东应收款
非关联方组合	本组合为除上述三项以外的其他应收款项

押金保证金组合不计提坏账, 关联方组合和非关联方组合本公司参考历史信用损失经验, 结合当前状况及对未来经济状况的预测, 编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

### 13、存货

#### (1) 存货的分类

本公司的存货主要为房地产开发产品, 包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量, 房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用, 亦计入房地产开发产品成本。

### 14、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 15、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、12、金融资产减值。

## 16、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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注三、11、金融工具。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投

资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，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，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。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。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。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或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。本公司自联营企业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。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、7、（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

### 17、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产应当按照成本进行初始计量, 在资产负债表日采用公允价值模式进行后续计量。

(1) 采用公允价值模式的对投资性房地产进行后续计量, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。投资性房地产的公允价值由独立评估师根据公开市场价格及其他相关信息定期评估。

(2) 自用房地产或存货转换为投资性房地产时, 按照转换当日的公允价值计价, 转换当日的公允价值小于原账面价值的, 其差额计入当期损益; 转换当日的公允价值大于原账面价值的, 其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时, 以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值, 公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(3) 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。

### 18、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本

公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20年-40年		2.50%-5.00%
运输设备	年限平均法	4年-5年	0-5%	19.00%-25.00%
电子及其他设备	年限平均法	3年-25年	0-5%	3.80%-33.33%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

#### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、22 长期资产减值。

#### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于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。

### 19、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 20、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- 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，能够证明其有用性；
- 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。

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。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、22 长期资产减值。

## 21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 23、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 24、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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。

### 25、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

面价值。

#### (1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### 26、永续债

本公司发行的永续债等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务。归类为权益工具的永续债等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

### 27、收入

#### (1) 收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- 1) 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- 2) 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- 3) 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- 4) 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- 5) 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，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) 客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- 2) 客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

3) 企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，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。

如果不满足上述条件之一，则在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，应考虑下列迹象：

- 1)企业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)企业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)企业已将该商品实物转移到客户，即客户已实物占有该商品；
- 4)企业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。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

营业收入包括物业销售收入、租金收入、物业管理收入、酒店营运收入、一级土地开发收入。

#### (2) 物业销售收入的确认

本公司房地产开发业务的收入在完工并验收合格，并达到下述条件后确认收入。

- 1)商品房在满足销售条件后与客户签订合同；
- 2)本公司履行合同约定义务，完成合同中约定的商品房交付手续，客户取得相关商品房的控制权；
- 3)与销售商品房相关的成本可以可靠计量；

#### (3) 租金收入的确认

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

#### (4) 物业管理收入的确认

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。

#### (5) 酒店营运收入的确认

来自房租、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入于交付商品及提供服务时确认。

#### (6) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 1)相关的经济利益很可能流入企业；
- 2)收入的金额能够可靠地计量。

### 28、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期

损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

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

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

## 30、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 31、重要会计政策、会计估计的变更

#### (1) 会计政策变更

2023 年 10 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 17 号〉的通知》，明确了企业对于贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件，该等契约条件影响资产负债表日流动性的划分。资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估，影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分；企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，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，如果按照准则规定该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。

2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》（以下简称“解释 18 号”），明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额计入营业成本，并根据流动性列示预计负债。

执行上述会计政策变更对公司财务报表无影响。

#### (2) 会计估计变更

无。

### 32、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要

领域如下:

#### (1) 公允价值计量

本公司的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师对其公允价值进行评估,有关评估方法及假设详见下文。如果相关的评估方法或假设发生变化,将影响投资性房地产公允价值的估计,该差异将对公允价值变动损益产生影响。

投资性房地产公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重要意义输入值所属的最低层次决定:

第一层次:相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次:除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次:相关资产或负债的不可观察输入值。

对于已完工并且用于出租的建筑物,能够测算其未来收益,且相关房产可以从房地产交易市场获得与估值对象具有可比性的交易案例,因此可以采用收益法与市场比较法进行估值,并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

对于持有并准备出租的未完工房屋建筑物,由于可以获取其已经完工部分与预计达到可使用状态的未完工部分成本,且可以从房地产交易市场获得与完工后估值对象具有可比性的交易案例,因此可以采用假设开发法与成本法进行估值,并综合两种估值方法得出的结果确定报告期末投资性房地产公允价值。

#### (2) 投资性房地产递延税项

本公司对自持商场物业采用公允价值模式进行后续计量。本公司管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本公司投资性房地产递延税项时,本公司管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现,因此,未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

#### (3) 存货跌价准备

公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (4) 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发

生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

#### (5) 与租赁相关的重大会计判断和估计

##### 1) 租赁的识别

公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

##### 2) 租赁的分类

公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

##### 3) 租赁负债

公司作为承租人时，租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计量租赁付款额的现值时，公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

#### (6) 金融工具减值

公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，公司根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。

## 四、税项

### 1、主要税种及税率

#### (1) 增值税

按 5%、6%、9%、13% 的税率计缴。

#### (2) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

### (3) 城市建设维护税

按应交流转税税额的 1%、5%、7% 计缴。

### (4) 教育费附加

按应交流转税税额的 3% 计缴。

### (5) 地方教育附加

按应交流转税税额的 1%、2% 计缴。

### (6) 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。

### (7) 企业所得税

本公司及所属注册于中国大陆之子公司按应纳税所得额之 25% 的税率计缴，所属注册于中国香港地区之子公司按 16.5% 计缴企业利得税。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	302,376.96	1,154,074.66
银行存款	1,832,660,664.36	3,038,833,504.26
其他货币资金	1,227,193,166.18	1,277,669,880.01
<b>合计</b>	<b>3,060,156,207.50</b>	<b>4,317,657,458.93</b>

注：期末受限货币资金余额 1,227,193,166.18 元，明细如下：

类别	期末余额
房款监控户以及预售物业建筑款保证金	926,078,758.39
客户按揭贷款保证金	82,884,851.12
建筑工人工资保证金	55,726,081.78
银行承兑汇票保证金	34,179,958.92
应付建筑款保证金	21,561,207.31

类别	期末余额
银行贷款保证金	16,902,347.33
一般信用证保证金	8,303,723.45
冻结资金	81,556,237.88
<b>合计</b>	<b>1,227,193,166.18</b>

## 2、应收票据

项目	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,500,000.00	
银行承兑汇票	1,050,000.00	
<b>合计</b>	<b>2,550,000.00</b>	

## 3、应收账款

### (1) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	165,725,521.71	8.44	165,725,521.71	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,798,422,278.98	91.56	200,008,939.15	11.12	1,598,413,339.83
<b>合计</b>	<b>1,964,147,800.69</b>	<b>100.00</b>	<b>365,734,460.86</b>	<b>18.62</b>	<b>1,598,413,339.83</b>

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	165,725,521.71	7.73	165,725,521.71	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	1,977,344,961.82	92.27	109,825,273.93	5.55	1,867,519,687.89
<b>合计</b>	<b>2,143,070,483.53</b>	<b>100.00</b>	<b>275,550,795.64</b>	<b>12.86</b>	<b>1,867,519,687.89</b>

### ① 按组合计提坏账情况

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收售楼款	971,934,470.81	118,021,797.89	12.14
应收第三方租金	487,588,079.17	239,133,116.66	49.04
应收关联方及其他款项	504,625,250.71	8,579,546.31	1.70
<b>合计</b>	<b>1,964,147,800.69</b>	<b>365,734,460.86</b>	<b>18.62</b>

## ② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面金额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
洛阳春之龙商贸有限公司	165,725,521.71	165,725,521.71	100.00	存在诉讼, 应收账款预计无法收回
<b>合计</b>	<b>165,725,521.71</b>	<b>165,725,521.71</b>	<b>—</b>	

## (2) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项计提	165,725,521.71				165,725,521.71
账龄组合	109,825,273.93	132,568,378.80		42,384,713.58	200,008,939.15
<b>合计</b>	<b>275,550,795.64</b>	<b>132,568,378.80</b>		<b>42,384,713.58</b>	<b>365,734,460.86</b>

## 4、预付款项

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
预付土地款	2,375,064,950.30	78.45	2,279,945,612.76	73.83
预付建筑款等	652,335,234.76	21.55	808,281,834.39	26.17
<b>合计</b>	<b>3,027,400,185.06</b>	<b>100.00</b>	<b>3,088,227,447.15</b>	<b>100.00</b>

## 5、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	41,116,331.61	39,677,828.88
应收股利		
其他应收款	24,692,957,882.84	25,651,228,731.59
减: 坏账准备	421,060,249.72	397,566,999.80
<b>合计</b>	<b>24,313,013,964.73</b>	<b>25,293,339,560.67</b>

## (1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
应收利息	41,116,331.61	39,677,828.88
<b>合计</b>	<b>41,116,331.61</b>	<b>39,677,828.88</b>

## (2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收关联方往来款项	12,072,196,269.39	12,914,807,598.90
应收第三方往来款项	12,123,102,418.83	12,414,434,072.87
备用金及保证金	497,659,194.62	321,987,059.82
减：坏账准备	421,060,249.72	397,566,999.80
<b>合计</b>	<b>24,271,897,633.12</b>	<b>25,253,661,731.79</b>

## (3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	397,566,999.80			397,566,999.80
2024年1月1日余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	23,493,249.92			23,493,249.92
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	421,060,249.72			421,060,249.72

## 6、存货

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	40,396,544,128.21	2,473,795,696.18	37,922,748,432.03

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	19,331,251,878.60	6,953,302,786.38	12,377,949,092.22
<b>合计</b>	<b>59,727,796,006.81</b>	<b>9,427,098,482.56</b>	<b>50,300,697,524.25</b>

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	49,423,791,318.78	1,721,510,676.98	47,702,280,641.80
已完工开发产品	18,626,730,819.94	3,421,586,366.66	15,205,144,453.28
<b>合计</b>	<b>68,050,522,138.72</b>	<b>5,143,097,043.64</b>	<b>62,907,425,095.08</b>

**7、合同资产**

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
资本化销售佣金	121,682,107.09		121,682,107.09
<b>合计</b>	<b>121,682,107.09</b>		<b>121,682,107.09</b>

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
资本化销售佣金	84,510,939.05		84,510,939.05
<b>合计</b>	<b>84,510,939.05</b>		<b>84,510,939.05</b>

**8、其他流动资产**

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	1,670,042,066.33	1,531,190,396.64
<b>合计</b>	<b>1,670,042,066.33</b>	<b>1,531,190,396.64</b>

## 9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	662,905,886.92			-8,304,123.47					-22,824,620.31	631,777,143.14	
宁波宝龙华泮置业发展有限公司	7,385,282.13									7,385,282.13	
宁波雅戈尔北城置业有限公司	392,163,949.58			11,323,765.14			231,715,000.00			171,772,714.72	
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	12,095,251.84			-12,095,251.84							
青岛海龙衣联置业有限公司	282,936,274.08		255,768,000.00	4,622,496.48			16,238,896.01		-25,576.78	15,526,297.77	
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	5,225,102.16			141,509.43						5,366,611.59	
杭州临安龙兴房	282,233,576.51			-2,617,521.72						279,616,054.79	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
地产开发有限公司											
浙江星宝地置业有限公司	62,079,650.93			269,235,669.99						331,315,320.92	
南京旭宝置业发展有限公司	566,054,712.03			-2,974,941.50						563,079,770.53	
张家港东峻房地产开发有限公司	2,064,075.50			-4,473,524.56					2,409,449.06		
台州天衢置业有限公司		60,000,000.00		34,166,354.30						94,166,354.30	
南昌聚帆房地产开发有限公司	1,985,138.65			-7,221,826.90					5,236,688.25		
衢州亿佳企业管理有限公司				-3,967.56					3,967.56		
温岭新城恒悦房地产开发有限公司				-36,715,025.40					36,715,025.40		

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司											
台州新城鸿盛企业管理有限公司				-18,176,632.08					18,176,632.08		
江西平创置业有限公司				-6,856,683.01					6,856,683.01		
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	507,654,285.41			-57,784,736.97						449,869,548.44	
杭州毓淼企业管理有限公司	33,934,578.12			8,561,899.07						42,496,477.19	
上海展杉实业发展有限公司	171,030.21			-400.48						170,629.73	
瑞安市瑞悦置业有限公司				-30,811,477.11					30,811,477.11		
南京宝龙英聚置业有限公司	542,329,610.80			103,600,568.47						645,930,179.27	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
宁波市赫江置业有限公司	176,165,585.02	5,000,000.00		85,972,650.07					48,000,000.00	315,138,235.09	
小计	3,537,383,989.89	65,000,000.00	255,768,000.00	329,588,800.35			247,953,896.01		125,359,725.38	3,553,610,619.61	
<b>二、联营企业</b>											
浙江舟山中轴置业有限公司	146,626,227.20			-19,697,591.89						126,928,635.31	
泉州世茂世悦置业有限公司	182,695,638.01			1,008,581.80						183,704,219.81	
常熟世宝房地产开发有限公司	333,029,616.98			-6,514.36						333,023,102.62	
南京宝茂置业有限公司	76,034,986.20			10,200,462.55						86,235,448.75	
泉州世茂新里程置业有限公司	184,794,328.25			59,502,090.54						244,296,418.79	
上海湖康企业管理有限公司	172,757,774.54			-5,096,694.09						167,661,080.45	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海湖冠房地产有限公司	3,850,068.14									3,850,068.14	
苏州星龙房地产开发有限公司	431,151,452.34									431,151,452.34	
镇江恒润房地产开发有限公司	51,508,250.19			175,389.86						51,683,640.05	
上海泉商投资股份有限公司	30,759,127.66			-118,027.71						30,641,099.95	
上海涛峡企业管理有限公司	476,266,883.79			-40,185,225.20						436,081,658.59	
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	664,823,623.95			-409,799.65						664,413,824.30	
杭州嘉怡置业有限公司	62,801,116.72			-6,709,110.36						56,092,006.36	
天台茂龙房地产	639,986,139.92			-1,581,433.79						638,404,706.13	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
开发有限公司											
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司				7,052,166.73						7,052,166.73	
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	47,619,074.95			-47,619,074.95							
盐城圣桦京府置业有限公司	203,664,896.13			-98,137,506.47						105,527,389.66	
温州中交梁辉置业有限公司	71,595,166.14			564,011.43						72,159,177.57	
义乌聚厉房地产开发有限公司	282,392,608.56			2,011,958.05						284,404,566.61	
青岛宝龙房地产发展有限公司	9,239,427.67			1,437,629.83						10,677,057.50	
南京龙合置业发	2,913,396.32			-1,881,216.21						1,032,180.11	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
展有限公司											
宁波宝龙聚纳置业发展有限公司				55,399,984.16					-21,642,204.64	33,757,779.52	
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司				7,294,911.12					111,089,926.49	118,384,837.61	
南通融玺房地产开发有限公司	445,796,478.02			-39,653,367.01						406,143,111.01	
小计	4,520,306,281.68			-					89,447,721.85	4,493,305,627.91	
合计	8,057,690,271.57	65,000,000.00	255,768,000.00	213,140,424.73			247,953,896.01		214,807,447.23	8,046,916,247.52	

## 10、其他权益工具投资

项目	年末余额	年初余额
私募基金份额	4,018,995.29	4,254,825.15
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司股权投资		111,089,926.49
南京龙旭置业发展有限公司股权投资	214,547,953.65	218,967,384.42
扬州宝龙房地产有限公司股权投资	25,139,766.32	18,111,699.40
合计	243,706,715.26	352,423,835.46

## 11、投资性房地产

项目	完工投资物业	在建投资物业	合计
1、年初余额	56,632,543,026.70	8,733,536,057.20	65,366,079,083.90
2、本年变动			
加：本年投入		1,915,642,777.59	1,915,642,777.59
完工转入	1,210,399,147.37		1,210,399,147.37
减：处置	34,589,804.70	1,397,882,207.16	1,432,472,011.86
完工转出		1,210,399,147.37	1,210,399,147.37
公允价值变动	-3,279,915,960.10	56,450,665.15	-3,223,465,294.95
3、年末余额	54,528,436,409.27	8,097,348,145.41	62,625,784,554.68

## 12、固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	2,806,493,052.72	3,236,991,135.73
固定资产清理		
合计	2,806,493,052.72	3,236,991,135.73

## (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值				
1、年初余额	4,565,990,631.32	39,446,943.51	201,712,889.38	4,807,150,464.21
2、本年增加金额			5,297,312.80	5,297,312.80
3、本年减少金额	183,901,480.02	8,250,562.62	15,718,542.26	207,870,584.90
4、年末余额	4,382,089,151.30	31,196,380.89	191,291,659.92	4,604,577,192.11
二、累计折旧				
1、年初余额	1,382,023,477.30	32,656,375.41	155,479,475.77	1,570,159,328.48
2、本年增加金额	257,345,404.08	104,152.01	13,081,978.38	270,531,534.47

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子及其他设备	合计
3、本年减少金额	23,047,060.73	8,040,480.78	11,519,182.05	42,606,723.56
4、年末余额	1,616,321,820.65	24,720,046.64	157,042,272.10	1,798,084,139.39
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	2,765,767,330.65	6,476,334.25	34,249,387.82	2,806,493,052.72
2、年初账面价值	3,183,967,154.02	6,790,568.10	46,233,413.61	3,236,991,135.73

### 13、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	658,218,166.02	523,461,437.40
<b>合计</b>	<b>658,218,166.02</b>	<b>523,461,437.40</b>

#### (1) 在建工程情况

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
宁波龙信项目酒店	177,492,302.97		177,492,302.97
南通项目酒店	141,237,732.76		141,237,732.76
南京和燕路项目酒店	125,104,473.84		125,104,473.84
金华御龙项目酒店	78,006,922.99		78,006,922.99
中山宝龙项目	71,089,352.06		71,089,352.06
常州宝龙项目酒店	65,287,381.40		65,287,381.40
<b>合计</b>	<b>658,218,166.02</b>		<b>658,218,166.02</b>

#### (续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
宁波龙信项目酒店	169,659,995.39		169,659,995.39
南通项目酒店	116,754,496.38		116,754,496.38
南京和燕路项目酒店	83,300,574.57		83,300,574.57
金华御龙项目酒店	72,919,078.28		72,919,078.28
中山宝龙项目	17,207,036.01		17,207,036.01

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
常州宝龙项目酒店	63,620,256.77		63,620,256.77
合计	523,461,437.40		523,461,437.40

#### 14、使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额	40,439,773.00	40,439,773.00
2.本年增加金额		
3.本年减少金额	12,823,414.00	12,823,414.00
4.年末余额	27,616,359.00	27,616,359.00
二、累计折旧		
1.年初余额	30,471,332.00	30,471,332.00
2.本年增加金额	5,604,063.00	5,604,063.00
3.本年减少金额	12,698,408.00	12,698,408.00
4.年末余额	23,376,987.00	23,376,987.00
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本年增加金额		
3.本年减少金额		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.年末账面价值	4,239,372.00	4,239,372.00
2.年初账面价值	9,968,441.00	9,968,441.00

#### 15、无形资产

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.年初余额	1,793,907,983.38	1,793,907,983.38
2.本年增加金额	109,150,781.58	109,150,781.58
3.本年减少金额	54,317,294.63	54,317,294.63
4.年末余额	1,848,741,470.33	1,848,741,470.33
二、累计摊销		
1.年初余额	384,470,356.82	384,470,356.82
2.本年增加金额	47,167,931.63	47,167,931.63
3.本年减少金额	14,291,537.06	14,291,537.06
4.年末余额	417,346,751.39	417,346,751.39
三、减值准备		
1.年初余额		

项目	土地使用权	合计
2.本年增加金额		
3.本年减少金额		
4.年末余额		
四、账面价值		
1.年末账面价值	1,431,394,718.94	1,431,394,718.94
2.年初账面价值	1,409,437,626.56	1,409,437,626.56

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	1,090,527,401.36	272,631,850.34	1,956,448,734.56	489,112,183.64
信用减值损失	285,064,939.60	71,266,234.90	673,050,867.36	168,262,716.84
资产减值准备	2,506,590,538.28	626,647,634.57	1,671,445,230.04	417,861,307.51
合计	3,882,182,879.24	970,545,719.81	4,300,944,831.96	1,075,236,207.99

### (2) 递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	22,102,457,296.38	5,525,614,324.10	24,745,698,838.24	6,186,424,709.56
其他权益工具投资公允价值变动	81,288,306.00	20,322,076.50	-19,994,573.80	-4,998,643.45
其他	2,416,452,707.56	604,113,176.89	1,697,275,237.60	424,318,809.40
合计	24,600,198,309.94	6,150,049,577.49	26,422,979,502.04	6,605,744,875.51

## 17、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
预付投资性房地产土地款		550,627,691.24
合计		550,627,691.24

## 18、借款情况

### (1) 抵押借款

项目	年末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
短期借款(注1)	40,860,000.00	536,744,527.98	土地使用权/已经完工建筑物

项目	年末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
短期借款(注2)	14,300,000.00	97,745,796.17	已经完工建筑物
<b>短期借款合计</b>	<b>55,160,000.00</b>		
一年内到期的长期借款	147,000,000.00	1,106,109,685.73	投资性房地产
一年内到期的长期借款	10,000,000.00	399,406,294.38	存货
一年内到期的长期借款	121,244,750.00	330,783,898.76	存货
一年内到期的长期借款	497,400,000.00	595,184,981.38	存货
一年内到期的长期借款	212,000,000.00	217,314,345.56	存货
一年内到期的长期借款	83,000,000.00	1,307,142,785.65	投资性房地产
一年内到期的长期借款	340,000,000.00	315,576,396.98	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款(注3)	198,879,315.06	658,262,193.88	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款	157,669,368.23	88,892,506.04	存货
一年内到期的长期借款	78,834,725.14	88,892,506.04	存货
一年内到期的长期借款	73,579,052.13	88,892,506.04	存货
一年内到期的长期借款	28,000,000.00	488,996,813.17	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款	90,297,820.00	706,280,000.00	投资性房地产
一年内到期的长期借款	64,530,000.00	706,280,000.00	投资性房地产
一年内到期的长期借款	20,430,000.00	706,280,000.00	投资性房地产
一年内到期的长期借款	2,223,028.03	491,017,204.75	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款	41,760,000.00	5,173,209.73	投资性房地产
一年内到期的长期借款	38,940,000.00	75,940,075.78	存货
一年内到期的长期借款(注4)	69,783,694.06	491,017,204.75	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款	59,600,000.00	15,980,154.08	存货/投资性房地产
一年内到期的长期借款	95,898,064.00	45,494,333.22	存货
一年内到期的长期借款	42,500,000.00	80,793,927.19	存货
一年内到期的长期借款	110,500,000.00	80,793,927.19	存货
一年内到期的长期借款	99,899,998.18	601,252,554.08	存货
一年内到期的长期借款	35,470,000.00	32,195,645.47	土地使用权
一年内到期的长期借款	12,500,000.00	155,986,090.79	固定资产
一年内到期的长期借款	76,480,000.00	9,653,594.15	存货
一年内到期的长期借款	12,000,000.00	887,947,969.24	投资性房地产
一年内到期的长期借款	1,760,000.00	537,657,067.15	投资性房地产
一年内到期的长期借款	25,000,000.00	11,324,350.43	投资性房地产

项目	年末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
一年内到期的长期借款	49,000,000.00	111,666,314.26	存货
一年内到期的长期借款	19,000,000.00	399,266,996.62	投资性房地产
一年内到期的长期借款	19,000,000.00	399,266,996.62	投资性房地产
一年内到期的长期借款	6,000,000.00	176,339,977.07	存货
<b>一年内到期的长期借款合计</b>	<b>2,940,179,814.83</b>		
长期借款	120,000,000.00	121,173,989.18	固定资产
长期借款	573,600,000.00	1,886,969,303.01	投资性房地产
长期借款	29,325,000.00	184,061,159.14	投资性房地产
长期借款	171,950,000.00	86,913,484.96	土地使用权
长期借款	69,850,000.00	81,154,035.87	固定资产
长期借款	403,900,000.00	1,194,169,445.89	投资性房地产
长期借款	91,000,000.00	164,604,204.49	存货/投资性房地产
长期借款	297,000,000.00	759,871,965.75	存货
长期借款	310,000,000.00	682,011,711.17	存货
长期借款	581,600,000.00	969,031,149.76	存货/投资性房地产
长期借款	144,174,000.00	505,044,331.08	投资性房地产
长期借款	70,804,000.00	726,000,000.00	投资性房地产
长期借款	86,910,000.00	272,172,848.67	存货
长期借款	80,520,000.00	283,236,062.24	投资性房地产
长期借款	45,280,000.00	283,236,062.24	投资性房地产
长期借款	10,000,000.00	432,000,000.00	投资性房地产
长期借款	55,980,000.00	68,288,898.21	存货
长期借款	22,810,000.00	1,601,806,565.25	投资性房地产
长期借款	21,940,000.00	1,601,806,565.25	投资性房地产
长期借款	21,940,000.00	1,601,806,565.25	投资性房地产
长期借款	9,080,000.00	1,601,806,565.25	投资性房地产
长期借款	28,250,000.00	1,601,806,565.25	投资性房地产
长期借款	525,450,000.00	1,310,427,198.75	投资性房地产
长期借款	104,500,000.00	284,519,546.09	投资性房地产
长期借款	594,056,427.02	2,395,320,380.31	投资性房地产
长期借款	148,515,594.37	284,917,162.78	存货
长期借款	222,770,416.61	2,395,320,380.31	投资性房地产

项目	年末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
长期借款	199,800,000.00	323,118,824.89	存货
长期借款	1,446,000,000.00	2,500,032,203.83	土地使用权/存货/投资性房地产
长期借款	224,000,000.00	315,576,396.98	存货/投资性房地产
长期借款	164,812,500.00	646,346,212.16	投资性房地产
长期借款	207,000,000.00	240,069,312.72	土地使用权/固定资产/投资性房地产
长期借款	422,000,000.00	4,032,100,000.00	投资性房地产
长期借款	685,000,000.00	4,032,100,000.00	投资性房地产
长期借款	730,000,000.00	687,281,751.45	存货
长期借款	442,336,000.00	1,020,800,000.00	投资性房地产
长期借款	171,552,350.00	318,631,245.48	投资性房地产
长期借款	180,000,000.00	688,300,000.00	投资性房地产
长期借款	86,440,662.73	88,892,506.04	存货
长期借款	43,220,353.86	88,892,506.04	存货
长期借款	40,338,983.41	88,892,506.04	存货
长期借款	96,500,000.00	488,996,813.17	存货/投资性房地产
长期借款	272,256,278.56	642,880,318.34	存货
长期借款	241,546,427.00	642,880,318.34	存货
长期借款	291,466,300.00	624,878,104.57	存货
长期借款	186,535,700.00	624,878,104.57	存货
长期借款	49,138,600.00	2,678,484,717.81	存货
长期借款	32,762,400.00	2,678,484,717.81	存货
长期借款	18,099,000.00	2,678,484,717.81	存货
长期借款	118,100,000.00	532,484,900.74	投资性房地产
长期借款	183,000,000.00	135,459,365.32	固定资产
长期借款	13,000,000.00	432,000,000.00	投资性房地产
长期借款	153,530,000.00	32,195,645.47	土地使用权
长期借款	30,000,000.00	355,730,000.00	投资性房地产
长期借款	285,000,000.00	556,087,536.15	存货
长期借款	567,500,000.00	155,986,090.79	固定资产
长期借款	282,888,888.88	232,684,642.38	投资性房地产

项目	年末余额	抵押物期末价值	抵押物性质
长期借款	97,111,111.12	232,684,642.38	投资性房地产
长期借款	321,000,000.00	1,301,244,477.47	投资性房地产
长期借款	228,858,815.94	887,947,969.24	投资性房地产
长期借款	11,500,000.00	432,000,000.00	投资性房地产
长期借款	18,188,000.00	537,657,067.15	投资性房地产
长期借款	151,909,765.50	537,657,067.15	投资性房地产
长期借款	97,142,234.50	537,657,067.15	投资性房地产
长期借款	205,000,000.00	11,324,350.43	投资性房地产
长期借款	1,079,200,000.00	6,251,576,160.29	存货
长期借款	28,500,000.00	176,862,319.27	投资性房地产
长期借款	10,000,000.00	115,507,455.76	存货
长期借款	10,000,000.00	162,228,974.06	固定资产
长期借款	8,050,000.00	115,507,455.76	存货
长期借款	9,800,000.00	37,218,000.00	存货
长期借款	531,620,000.00	3,911,574,714.68	固定资产/投资性房地 产
长期借款	94,000,000.00	176,339,977.07	存货
长期借款	452,336,000.00	1,020,800,000.00	投资性房地产
长期借款	8,900,000.00	242,128,533.71	投资性房地产
长期借款	100,000,000.00	436,873,433.78	存货
长期借款	390,000,000.00	687,281,751.45	存货
长期借款	353,300,000.00	1,037,996,714.14	土地使用权/投资性房 地产
<b>长期借款合计</b>	<b>16,911,445,809.50</b>		

注 1：短期借款中本公司子公司宝龙星创实业（杭州）有限公司在浙江炳炳典当有限公司的抵押借款 40,860,000.00 元于 2024 年 2 月 6 日已到期，截至报告日尚未展期。涉及抵押物：土地使用权、已完工建筑物；抵押物信息：杭州钱塘新区江东大道 2323 号、2323 号 B1-101 室；涉及抵押金额：536,744,527.98 元。

注 2：短期借款中本公司子公司宁波奉化宝龙华祥置业有限公司在浙江炳炳典当有限公司的抵押借款 14,300,000.00 元于 2024 年 6 月 25 日已到期，截至报告日尚未展期。涉及抵押物：已完工建筑物；抵押物证照：浙（2023）宁波市奉化不动产证第 0013971 号；涉及抵押金额：97,745,796.17 元。

注 3：一年内到期的长期借款中本公司子公司常州宝龙置业发展有限公司在

中国东方资产管理股份有限公司的抵押借款 198,879,315.06 元于 2024 年 11 月 30 日已到期，截至报告日尚未展期。涉及抵押物：存货、投资性房地产；抵押物面积：72,197.55 平方米；涉及抵押金额：658,262,193.88 元。

注 4：一年内到期的长期借款中本公司子公司无锡英聚房地产有限公司在平安银行无锡分行的抵押借款 69,783,694.06 元于 2023 年 10 月 15 日已到期，截至报告日尚未展期。涉及抵押物：存货、投资性房地产；抵押物证照：皖（2022）天长市不动产证明第 0011482 号、皖（2022）天长市不动产证明第 0011479 号；涉及抵押金额：491,017,204.75 元。

#### (2) 质押借款

项目	年末余额	质押情况
一年内到期的长期借款（注）	161,520,000.00	珠海宝龙房地产开发经营有限公司
<b>合计</b>	<b>161,520,000.00</b>	

注：一年内到期的长期借款中本公司子公司珠海宝龙房地产开发经营有限公司在上海爱建信托有限责任公司的质押借款 161,520,000.00 元于 2024 年 12 月 24 日已到期，截至报告日尚未展期。涉及质押物：珠海宝龙洪兴置业有限公司 100% 股权。

#### 19、短期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款（附注五、18）	55,160,000.00	151,500,000.00
<b>合计</b>	<b>55,160,000.00</b>	<b>151,500,000.00</b>

#### 20、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	132,879,495.93	210,111,418.49
<b>合计</b>	<b>132,879,495.93</b>	<b>210,111,418.49</b>

#### 21、应付账款

项目	年末余额	年初余额
应付地价款	23,517,066.03	41,374,719.64
应付工程款	9,840,523,820.22	11,552,365,375.14
<b>合计</b>	<b>9,864,040,886.25</b>	<b>11,593,740,094.78</b>

#### 22、合同负债

项目	年末余额	年初余额
关联方	47,091,331.57	41,912,440.67

项目	年末余额	年初余额
第三方	17,577,378,226.64	25,657,530,282.17
合计	17,624,469,558.21	25,699,442,722.84

注：合同负债主要指物业销售的收款。

### 23、应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	37,776,045.21	593,165,947.95	604,326,079.59	26,615,913.57
其中：工资、奖金、 津贴和补贴	37,488,228.85	480,947,592.25	491,933,369.50	26,502,451.60
职工福利费	18,363.83	7,888,649.27	7,890,256.17	16,756.93
社会保险费	135,832.57	74,079,354.71	74,172,196.09	42,991.19
住房公积金	10,863.60	29,796,025.90	29,800,090.90	6,798.60
工会经费和职 工教育经费	122,756.36	454,325.82	530,166.93	46,915.25
离职后福利	1,711,106.36	4,628,823.15	6,245,733.93	94,195.58
合计	39,487,151.57	597,794,771.10	610,571,813.52	26,710,109.15

### 24、应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	7,692,779,681.99	7,432,526,399.77
土地增值税	7,180,562,618.70	6,598,131,904.44
增值税	581,642,487.89	724,349,226.66
其他税费	109,036,636.91	445,795,302.63
合计	15,564,021,425.49	15,200,802,833.50

### 25、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,061,038,607.10	524,950,284.27
应付股利	1,614,127,580.23	1,693,084,562.20
其他应付款	24,941,851,904.87	26,141,430,054.05
合计	27,617,018,092.20	28,359,464,900.52

#### (1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
应付利息	1,061,038,607.10	524,950,284.27
合计	1,061,038,607.10	524,950,284.27

## (2) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
宝龙地产(香港)控股有限公司	1,614,127,580.23	1,614,127,580.23
划分为权益工具的永续债股利		78,956,981.97
<b>合计</b>	<b>1,614,127,580.23</b>	<b>1,693,084,562.20</b>

## (3) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付关联方往来款项	10,149,814,489.17	8,382,249,144.24
应付第三方往来款项	14,128,270,328.91	17,088,587,730.76
押金及保证金	663,767,086.79	670,593,179.05
<b>合计</b>	<b>24,941,851,904.87</b>	<b>26,141,430,054.05</b>

## 26、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的租赁负债	3,637,991.00	153,963,106.00
一年内到期的长期借款(附注五、18)	3,101,699,814.83	5,042,446,715.15
一年内到期的应付债券(附注五、29)	2,139,992,916.04	2,014,725,056.15
<b>合计</b>	<b>5,245,330,721.87</b>	<b>7,211,134,877.30</b>

## 27、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
预收售楼款待转销项税额	1,492,248,063.25	1,260,204,761.20
<b>合计</b>	<b>1,492,248,063.25</b>	<b>1,260,204,761.20</b>

## 28、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款(附注五、18)	16,911,445,809.50	16,106,096,017.00
<b>合计</b>	<b>16,911,445,809.50</b>	<b>16,106,096,017.00</b>

## 29、应付债券

## (1) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
应付债券	6,507,035,867.56	6,191,453,158.48
<b>合计</b>	<b>6,507,035,867.56</b>	<b>6,191,453,158.48</b>

## (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	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	其他转入	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
19宝龙02 (注1)	600,000,000.00	2019/7/15	8年	600,000,000.00	480,363,609.00				1,669,365.64	4,680,000.00	477,352,974.64
19宝龙A\B\次 (注2)	900,000,000.00	2019/9/6	18年	900,000,000.00	740,716,825.00			4,293,309.13		23,880,134.13	721,130,000.00
20宝龙04 (注3)	1,000,000,000.00	2020/8/7	4年	1,000,000,000.00	779,988,524.00				45,556.21	7,800,000.00	772,234,080.21
20宝龙MTN001 (注4)	1,000,000,000.00	2020/8/27	4年	1,000,000,000.00	660,951,913.00						660,951,913.00
PR宝龙B (注5)	1,360,000,000.00	2020/7/29	4年	1,360,000,000.00	203,362,060.00				3,386,817.02		206,748,877.02
20宝厦优 (注6)	1,500,000,000.00	2020/10/30	18年	1,500,000,000.00	1,436,766,841.25				11,943,618.74	46,000,000.00	1,402,710,459.99
21宝龙01 (注7)	1,000,000,000.00	2021/1/11	7年	1,000,000,000.00	958,058,836.00				1,872,036.36		959,930,872.36
21宝龙02 (注8)	1,500,000,000.00	2021/4/16	7年	1,500,000,000.00	1,561,692,047.00						1,561,692,047.00
21宝龙03 (注9)	470,000,000.00	2021/6/10	7年	470,000,000.00	484,277,559.38						484,277,559.38
21宝龙MTN001 (注10)	1,000,000,000.00	2021/6/7	4年	1,000,000,000.00	900,000,000.00						900,000,000.00
19宝龙MTN002 (注11)	500,000,000.00	2019/6/26	3+N年	500,000,000.00			500,000,000.00				500,000,000.00
<b>小计</b>	<b>10,830,000,000.00</b>			<b>10,830,000,000.00</b>	<b>8,206,178,214.63</b>		<b>500,000,000.00</b>	<b>4,293,309.13</b>	<b>18,917,393.97</b>	<b>82,360,134.13</b>	<b>8,647,028,783.60</b>
减：一年内到期部分 余额 (附注五、26)					2,014,725,056.15						2,139,992,916.04

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	其他转入	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
合计	10,830,000,000.00			10,830,000,000.00	6,191,453,158.48						6,507,035,867.56

注 1：于 2019 年 7 月 15 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 600,000,000.00 元的 7.40%三年期中国公司债券。如附注二、2（3）所述，该部分余额已在 2024 年 1 月成功展期。

注 2：于 2019 年 9 月 6 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行了本金总额人民币 900,000,000.00 元资产支持证券，年期为十八年，年利率为 6.20%，本金分期偿还，其中 50,000,000.00 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的次级证券后的所得款项净额为人民币 842,985,250.00 元。资产支持证券以本公司收取若干租金的权利做抵押。

注 3：于 2020 年 8 月 7 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.50%三年期住房租赁专项公司债券。本期债券为 3 年期，在债券存续期第 2 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。如附注二、2（2）所述，该部分余额已在 2024 年 1 月成功展期。

注 4：于 2020 年 8 月 27 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.65%两年期中期票据。如附注二、2（7）所述，该部分余额已在 2024 年 4 月正式违约。

注 5：于 2020 年 7 月 29 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司发行了本金额人民币 1,360,000,000.00 元资产支持证券，年期为 2 年，年利率为 6.00%，本金分期偿还，其中 80,000,000.00 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除发行成本及由母公司认购的 B 级证券后的所得款项净额为人民币 1,265,513,106.44 元。如附注二、2（1）所述，该部分余额已在 2024 年 4 月成功展期。

注 6：于 2020 年 10 月 30 日，子公司上海瑞龙投资管理有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,500,000,000.00 元资产支持证券，年期为十八年，年利率为 5.35%。该部分余额已在 2024 年 12 月调整售回方案。

注 7：于 2021 年 1 月 11 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 6.60%五年期公司债券,附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。附注二、2（5）所述，该部分余额已在 2023 年 12 月成功展期。

注 8：于 2021 年 4 月 16 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,500,000,000.00 元的 6.50%五年期公司债券，附第 2 年末、第 4 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。附注二、2（6）所述，该部分余额已在 2024 年 1 月成功展期。

注 9：于 2021 年 6 月 10 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 470,000,000.00 元的 5.70%五年期公司债券,附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。如附注二、2（4）所述，该部分余额已在 2024 年 1 月成功展期。

注 10：于 2021 年 6 月 7 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司按面值 100%发行本金总额为人民币 1,000,000,000.00 元的 5.80%三年期中期票据，附加第 2 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。如附注二、2（7）所述，该部分余额已在 2024 年 7 月正式违约。

注 11：于 2019 年 6 月 26 日，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司永续债本金人民币 50,000 万元，债权人为中国建设银行股份有限公司，借款起始日为 2019 年 6 月 26 日，无固定借款到期日，故在其他权益工具中列示。2024 年 4 月 9 日因触发交叉违约保护条款而提前到期，因此将其重分类至债务工具。

**30、租赁负债**

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,311,930.00	3,207,728,510.62
未确认融资费用	-24,421.00	-1,486,342,942.62
合计	1,287,509.00	1,721,385,568.00

**31、实收资本**

项目	年初余额	本年增减变动(+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
宝龙地产(香港)控股有限公司	4,183,562,244.49						4,183,562,244.49
合计	4,183,562,244.49						4,183,562,244.49

**32、其他权益工具**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
永续债	500,000,000.00		500,000,000.00	
合计	500,000,000.00		500,000,000.00	

注：本公司于 2019 年发行永续债本金人民币 50,000 万元，债权人为中国建设银行股份有限公司，借款起始日为 2019 年 6 月 26 日，无固定借款到期日，故在其他权益工具中列示。2024 年 4 月 9 日因触发交叉违约保护条款而提前到期，因此将其重分类至债务工具。

**33、资本公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	521,119,172.36	19,562,001.75	20,000,000.00	520,681,174.11
合计	521,119,172.36	19,562,001.75	20,000,000.00	520,681,174.11

本期因同一控制下合并减少资本公积 20,000,000.00 元，因收购少数股东权益增加资本公积 19,562,001.75 元。

## 34、其他综合收益

项 目	期初余额	本期增加					期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于 母公司	税后归属于少 数股东	
一、不能重分类进损益 的其他综合收益	-95,161,987.13	2,608,636.15	-98,910,073.51	25,379,677.43	76,139,032.23		-19,022,954.90
其他权益工具投资公允 价值变动	-95,161,987.13	2,608,636.15	-98,910,073.51	25,379,677.43	76,139,032.23		-19,022,954.90
二、将重分类进损益的 其他综合收益	398,126,166.92	-235,829.86		-58,957.47	-176,872.39		397,949,294.53
其中：其他权益工具投 资公允价值变动	-108,881.14	-235,829.86		-58,957.47	-176,872.39		-285,753.53
存货和投资性房地产转 换计入其他综合收益的 金额	398,235,048.06						398,235,048.06
其他综合收益合计	302,964,179.79	2,372,806.29	-98,910,073.51	25,320,719.96	75,962,159.84		378,926,339.63

**35、盈余公积**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	568,683,704.91			568,683,704.91
<b>合计</b>	<b>568,683,704.91</b>			<b>568,683,704.91</b>

**36、未分配利润**

项目	本年	上年
调整前上年年末未分配利润	32,449,064,365.27	33,595,050,844.27
同一控制下合并转入		-53,740,915.29
调整后年初未分配利润	32,449,064,365.27	33,541,309,928.98
加：本年归属于母公司所有者的净利润	-4,490,782,759.07	-1,003,844,022.86
减：提取法定盈余公积		35,550,380.56
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
其他综合收益结转留存收益	98,910,073.51	
其他减少		52,851,160.29
<b>年末未分配利润</b>	<b>27,859,371,532.69</b>	<b>32,449,064,365.27</b>

**37、营业收入和营业成本**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,668,751,302.36	12,792,974,937.97	18,839,481,702.01	12,622,594,053.04
其中：出售物业	15,277,900,391.13	11,924,446,622.32	16,434,978,693.65	11,672,818,071.22
出租物业	1,655,670,227.41	330,682,196.60	1,498,441,816.31	357,700,198.23
酒店及其他	735,180,683.82	537,846,119.05	906,061,192.05	592,075,783.59
其他业务	65,759,687.20	34,589,804.70	772,965,575.89	965,538,678.14
其中：出售自持物业	65,759,687.20	34,589,804.70	772,965,575.89	965,538,678.14
<b>合计</b>	<b>17,734,510,989.56</b>	<b>12,827,564,742.67</b>	<b>19,612,447,277.90</b>	<b>13,588,132,731.18</b>

**38、税金及附加**

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	315,108,410.69	487,070,477.75
城市维护建设税	23,531,459.83	36,488,839.02
教育费附加	10,191,778.47	15,717,862.20
地方教育费附加	6,775,540.15	10,448,110.34

项目	本年发生额	上年发生额
其他	4,488,876.20	13,623,405.76
<b>合计</b>	<b>360,096,065.34</b>	<b>563,348,695.07</b>

**39、财务费用**

项目	本年发生额	上年发生额
利息费用	1,080,417,564.01	775,407,543.86
减：利息收入	25,055,863.03	51,903,188.78
汇兑损失	8,176,593.46	13,343,973.72
手续费支出	8,848,978.25	18,711,025.21
<b>合计</b>	<b>1,072,387,272.69</b>	<b>755,559,354.01</b>

**40、其他收益**

项目	本年发生额	上年发生额
与企业日常活动相关的政府补助	1,026.73	
代扣个人所得税手续费返还	25.97	27.48
进项税额加计抵减	241,413.51	2,268,200.61
<b>合计</b>	<b>242,466.21</b>	<b>2,268,228.09</b>

**41、投资收益**

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	213,140,424.73	1,414,023,740.05
处置子公司产生的投资收益		15,526,971.31
处置联合营产生的投资收益		-82,432,233.77
注销子公司产生的投资收益		872,567.28
其他	1,363,527.00	-2,395,281.87
<b>合计</b>	<b>214,503,951.73</b>	<b>1,345,595,763.00</b>

**42、公允价值变动收益**

项目	本年发生额	上年发生额
投资性房地产	-3,223,465,294.95	-849,575,863.93
<b>合计</b>	<b>-3,223,465,294.95</b>	<b>-849,575,863.93</b>

**43、信用减值损失**

项目	本年发生额	上年发生额
应收款项坏账准备	-156,061,628.72	-114,658,208.50
<b>合计</b>	<b>-156,061,628.72</b>	<b>-114,658,208.50</b>

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

**44、资产减值损失**

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价准备	-4,284,001,438.92	-3,637,019,455.34
<b>合计</b>	<b>-4,284,001,438.92</b>	<b>-3,637,019,455.34</b>

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

**45、资产处置收益**

项目	本年发生额	上年发生额
长期资产处置收益	523,192,922.86	158,528,445.18
<b>合计</b>	<b>523,192,922.86</b>	<b>158,528,445.18</b>

**46、营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得	5,420,094.17	8,849,744.59
与日常活动无关的政府补助	5,326,522.78	3,877,204.69
罚没及违约金收入	61,554,927.10	24,187,892.74
其他利得	33,617,680.35	27,917,767.31
<b>合计</b>	<b>105,919,224.40</b>	<b>64,832,609.33</b>

**47、营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	2,706,813.47	157,417.79
捐赠支出	102,918.10	143,206.00
罚款支出	3,832,616.83	44,640,247.91
违约金支出	37,304,820.43	343,684,443.67
滞纳金支出	5,194,469.93	14,226,677.48
其他	69,419,048.59	51,802,466.56
<b>合计</b>	<b>118,560,687.35</b>	<b>454,654,459.41</b>

**48、所得税费用**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	356,918,884.00	1,054,423,520.43
递延所得税费用	-376,325,529.80	-1,089,766,636.82
<b>合计</b>	<b>-19,406,645.80</b>	<b>-35,343,116.39</b>

**49、现金流量表项目**

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到其他款项	3,969,412,089.44	1,647,661,837.76
<b>合计</b>	<b>3,969,412,089.44</b>	<b>1,647,661,837.76</b>

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的费用和其他	714,345,422.98	1,267,358,892.61
支付其他款项	4,682,114,538.37	3,744,522,311.89
<b>合计</b>	<b>5,396,459,961.35</b>	<b>5,011,881,204.50</b>

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到联营/合营往来款	3,295,838,275.90	2,521,334,516.75
<b>合计</b>	<b>3,295,838,275.90</b>	<b>2,521,334,516.75</b>

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付联营/合营往来款	2,843,383,730.95	1,056,401,621.04
<b>合计</b>	<b>2,843,383,730.95</b>	<b>1,056,401,621.04</b>

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到其他关联公司往来款	1,198,284,536.22	4,428,321,963.61
<b>合计</b>	<b>1,198,284,536.22</b>	<b>4,428,321,963.61</b>

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付其他关联公司往来款	890,631,023.97	815,022,070.42
<b>合计</b>	<b>890,631,023.97</b>	<b>815,022,070.42</b>

## 50、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	-4,657,397,174.69
减：资产减值损失	-4,284,001,438.92
信用减值损失	-156,061,628.72
加：固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	270,531,534.47
使用权资产折旧	5,604,063.00

补充资料	本年金额
无形资产摊销	47,167,931.63
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-523,192,922.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-2,713,280.70
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	3,223,465,294.95
财务费用（收益以“-”号填列）	1,080,417,564.01
投资损失（收益以“-”号填列）	-214,503,951.73
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	104,690,488.18
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-455,695,298.02
存货的减少（增加以“-”号填列）	8,322,726,131.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,018,009,453.22
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-9,666,666,131.46
其他	
经营活动产生的现金流量净额	2,992,506,769.55
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净变动情况：	
现金的年末余额	1,832,963,041.32
减：现金的年初余额	3,039,987,578.92
加：现金等价物的年末余额	
减：现金等价物的年初余额	
现金及现金等价物净增加额	-1,207,024,537.60

## (2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,832,963,041.32	3,039,987,578.92
其中：库存现金	302,376.96	1,154,074.66
可随时用于支付的银行存款	1,832,660,664.36	3,038,833,504.26
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		

项目	年末余额	年初余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	1,832,963,041.32	3,039,987,578.92
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		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

#### 51、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,227,193,166.18	具体详见附注五、1、货币资金期末受限货币资金余额披露
存货	18,146,888,058.65	抵押
固定资产	1,090,679,412.80	抵押
无形资产	412,773,456.62	抵押
投资性房地产	31,065,843,020.34	抵押
长期股权投资	2,673,069,744.38	冻结或出质
合计	54,616,446,858.97	

## 六、合并范围的变更

### 1、非同一控制下合并

根据子公司浙江宝龙星汇企业管理有限公司与雅戈尔置业控股有限公司签订的《宁波聚城置业有限公司股权转让协议》，雅戈尔置业控股有限公司向浙江宝龙星汇企业管理有限公司转让宁波聚城置业有限公司 50% 股权，受让股权后，浙江宝龙星汇企业管理有限公司持有宁波聚城置业有限公司 100% 股权，故自 2024 年 1 月起宁波聚城置业有限公司纳入合并报表范围。

### 2、同一控制下合并

本公司附属子公司杭州华展房地产开发有限公司、上海樽昶企业管理有限公司于 2023 年 12 月 29 日与扬州宝龙房地产有限公司签订《股权转让协议》，约定扬州广陵宝龙房地产开发有限公司 65% 的股权以 1300 万元的价格转让给杭州华展、35% 的股权以 700 万元的价格转让给上海樽昶，公司已于 2024 年 1 月 3 日完成相关工商变更手续，故纳入合并范围。

## 3、其他原因导致的合并范围变动

公司名称	变更原因
磐安磐龙企业管理有限公司	新设
杭州景莘企业管理有限公司	新设
阜阳宝龙展耀酒店管理有限公司	新设
杭州豪湖企业管理有限公司	注销
绍兴聚豪企业管理有限公司	注销
绍兴聚简企业管理有限公司	注销
上海泮众企业管理有限公司	注销
上海隆维实业有限公司	注销

## 七、在其他主体中的权益

## 1、在主要子公司中的权益

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州宝龙房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发	100.00		购入
上海瑞龙投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100.00		设立
福州宝龙贸易有限公司	福建省福州市	福建省福州市	商务服务业	100.00		购入
上海誉龙投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业	100.00		设立
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立
杭州华展房地产开发有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发		100.00	设立
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立
镇江宝龙置业发展有限公司	江苏省镇江市	江苏省镇江市	地产开发		100.00	购入
厦门宝龙实业有限公司	福建省厦门市	福建省厦门市	地产开发		100.00	购入
天津宝龙城房地产开发有限公司	天津市	天津市	地产开发		100.00	设立
烟台宝龙置业发展有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发		100.00	购入
烟台宝龙房地产开发有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发		100.00	购入
杭州宝晋置业有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发		100.00	设立
上海康睿房地产发展有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立
上海贤通置业有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立
晋江市晋龙实业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发		100.00	设立
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
无锡誉恒资产经营管理有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	房屋租赁		100.00	购入
重庆宝龙长润置业发展有限公司	重庆市	重庆市	地产开发		100.00	购入
上海嘉伟房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	购入
上海之玖企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100.00	设立
温州宝信房地产开发有限公司	浙江省温州市	浙江省温州市	地产开发		100.00	设立
上海靖喆企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100.00	设立
上海皓商投资管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100.00	设立
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	设立
晋江市康胜置业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发		100.00	设立
宁波龙信房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	设立
宁波龙展房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	设立
海宁宝骏房地产开发有限公司	浙江省嘉兴市	浙江省嘉兴市	地产开发		100.00	设立
常熟宝龙房地产开发有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	地产开发		100.00	设立
烟台宝龙体育置业有限公司	山东省烟台市	山东省烟台市	地产开发		100.00	购入
常州宝龙置业发展有限公司	江苏省常州市	江苏省常州市	地产开发		100.00	购入
宁波汤仕玛置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	购入
青岛宝龙置业发展有限公司	山东省青岛市	山东省青岛市	地产开发		100.00	购入
新乡宝龙置业发展有限公司	河南省新乡市	河南省新乡市	地产开发		100.00	购入
珠海宝龙房地产开发经营有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	地产开发		100.00	设立
台州璟懿实业有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	商务服务业		100.00	设立
磐安宝龙置业有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发		100.00	设立

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
宁波奉化宝龙华和置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	设立
宁波奉化宝龙华昌置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	设立
绍兴广龙房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发		100.00	设立
象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	设立
绍兴聚嵘置业有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发		100.00	设立
无锡嘉御置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发		100.00	设立
洛阳宝龙置业发展有限公司	河南省洛阳市	河南省洛阳市	地产开发		100.00	购入
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	购入
上海宝龙华睿房地产服务有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	购入
盐城御龙置业有限公司	江苏省盐城市	江苏省盐城市	地产开发		100.00	设立
宝龙置地发展有限公司	香港特别行政区	香港特别行政区	地产开发		100.00	购入
宝龙星创实业(杭州)有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发		100.00	购入
上海宝龙英聚企业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100.00	购入
上海龙潜实业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业		100.00	购入
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	购入
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	上海市	上海市	地产开发		100.00	购入
漳州宝龙英聚房地产有限公司	福建省漳州市	福建省漳州市	地产开发		100.00	购入
阜阳宝龙展耀置业有限公司	安徽省阜阳市	安徽省阜阳市	地产开发		100.00	购入
宁波宝龙华隅置业发展有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	购入
浙江舟山宝龙房地产开发有限公司	浙江省舟山市	浙江省舟山市	地产开发		100.00	购入
宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	购入

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
浙江宝龙星聚企业管理发展有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业		100.00	购入
永康中梁宝龙置业有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发		100.00	设立
东营宝龙房地产开发有限公司	山东省东营市	山东省东营市	地产开发		100.00	购入
杭州富阳翔龙房地产有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发		100.00	购入
南京宝龙康浚置业发展有限公司	江苏省南京市	江苏省南京市	地产开发		100.00	购入
上海聚凯企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		95.00	设立
上海鹏烨企业管理有限公司	上海市	上海市	商务服务业		95.00	设立
浙江宝龙星汇企业管理有限公司	浙江省杭州市	浙江省杭州市	商务服务业		95.00	设立
宁波远大实业投资有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		100.00	购入
安溪宝龙置业发展有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发		85.00	购入
徐州宝信房地产开发有限公司	江苏省徐州市	江苏省徐州市	地产开发		80.00	购入
无锡宝龙房地产发展有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发		80.00	购入
漳州宝龙置业有限公司	福建省漳州市	福建省漳州市	地产开发		75.00	购入
蚌埠宝龙置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	地产开发		75.00	购入
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	投资管理		75.00	购入
巴中泉商房地产开发有限公司	四川省巴中市	四川省巴中市	地产开发		75.00	购入
郑州宝龙房屋租赁有限公司	河南省郑州市	河南省郑州市	房屋租赁		70.00	购入
宁波宝龙华展置业发展有限公司	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		50.00	购入
福鼎宝龙英聚房地产有限公司	福建省宁德市	福建省宁德市	地产开发		67.00	设立
义乌龙瑞房地产开发有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发		65.00	设立
泰州宝龙房地产有限公司	江苏省泰州市	江苏省泰州市	地产开发		60.00	购入

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
无锡玉祁宝龙置业有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发		60.00	购入
宜兴宝明房地产开发有限公司	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发		51.00	设立
上海龙愜实业发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业		51.00	设立
长影粤海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发		51.00	购入
长影滨海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发		51.00	购入
长影长流(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发		51.00	购入
长影通达(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发		51.00	购入
长影椰海(海南)房地产开发有限公司	海南省海口市	海南省海口市	地产开发		51.00	购入
绍兴豪湖房地产开发有限公司	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发		51.00	购入
永春宝龙房地产开发有限公司	福建省泉州市	福建省泉州市	地产开发		51.00	购入
淮安德百信置业有限公司	江苏省淮安市	江苏省淮安市	地产开发		50.98	购入
南通星龙房地产开发有限公司(注)	江苏省南通市	江苏省南通市	地产开发		50.00	购入
无锡英聚房地产有限公司(注)	江苏省无锡市	江苏省无锡市	地产开发		49.00	设立
诸暨润龙置业有限公司(注)	浙江省绍兴市	浙江省绍兴市	地产开发		46.70	设立
山东宝龙实业发展有限公司(注)	山东省泰安市	山东省泰安市	物业管理		46.67	购入
杭州美生美置业有限公司(注)	浙江省杭州市	浙江省杭州市	地产开发		34.00	设立
义乌美龙置业有限公司(注)	浙江省义乌市	浙江省义乌市	地产开发		49.40	购入
常州诚远置业发展有限公司(注)	江苏省常州市	江苏省常州市	地产开发		26.87	购入
台州鹏森房地产开发有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	地产开发		77.90	购入
宁波融辉置业有限公司(注)	浙江省宁波市	浙江省宁波市	地产开发		39.73	购入
兰溪龙瑞房地产开发有限公司	浙江省金华市	浙江省金华市	地产开发		57.00	购入

注：本公司对该等公司的持股比例虽然未超过 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

## 2、在重要合营企业或联营企业中的权益

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	表决权比例	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
上海半杰企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	50.00%	50.00%	权益法
浙江星宝地置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	50.00%	50.00%	权益法
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产业	49.00%	49.00%	权益法
义乌聚厉房地产开发有限公司	义乌	义乌	房地产业	33.00%	33.00%	权益法

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
宝龙地产(香港)控股有限公司	香港	地产开发	1.00港元	100.00	100.00

### 2、本公司的子公司情况

详见附注七、1、在主要子公司中的权益。

### 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附注七、2、在重要合营企业或联营企业中的权益。

本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
上海湖康企业管理有限公司	本公司之联营企业
镇江恒润房地产开发有限公司	本公司之联营企业
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	本公司之联营企业
杭州嘉怡置业有限公司	本公司之联营企业
天台茂龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	本公司之联营企业
温州万聚置业有限公司	本公司之联营企业
浙江舟山中轴置业有限公司	本公司之联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
常熟世宝房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂世悦置业有限公司	本公司之联营企业
泉州世茂新里程置业有限公司	本公司之联营企业
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业
上海泉商投资股份有限公司	本公司之联营企业
上海涛峡企业管理有限公司	本公司之联营企业
浙江蓝城宏逸有道建设管理有限公司	本公司之联营企业
徐州金碧房地产开发有限公司	本公司之联营企业
南通富劳迩贸易有限公司	本公司之联营企业
杭州聚厉企业管理有限公司	本公司之联营企业
盐城圣桦京府置业有限公司	本公司之联营企业
宁波市赫江置业有限公司	本公司之联营企业
温州中交梁辉置业有限公司	本公司之联营企业
杭州绿临房地产开发有限公司	本公司之联营企业
苏州星龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
浙江湖州宝辉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津宏耀装修工程有限公司	本公司之联营企业
杭州聚佑企业管理有限责任公司	本公司之联营企业
舟山聚佑房地产开发有限公司	本公司之联营企业
义乌聚厉房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州市上泉实业发展有限公司	本公司之联营企业
上海都绚企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海湖邦房地产有限公司	本公司之联营企业
杭州聚纳实业发展有限公司	本公司之联营企业
宁波宝龙聚纳置业发展有限公司	本公司之联营企业
杭州天谕置业有限公司	本公司之联营企业
上海椿山万树皓春养老院有限责任公司	本公司之联营企业
上海湖冠房地产有限公司	本公司之联营企业
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	本公司之联营企业
泉州市万龙置业发展有限公司	本公司之联营企业
泉州中洛房地产开发有限公司	本公司之联营企业
绍兴柯桥聚毅房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业
天津愉景城置业有限公司	本公司之合营企业
上海宝展房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宁波宝龙华沣置业发展有限公司	本公司之合营企业
温岭新城恒祥房地产开发有限公司	本公司之合营企业
衢州亿佳企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海聿杰企业管理有限公司	本公司之合营企业
青岛海龙衣联置业有限公司	本公司之合营企业
杭州宝龙桃源实业发展有限公司	本公司之合营企业
宁波雅戈尔宝龙置业有限公司	本公司之合营企业
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	本公司之合营企业
浙江星宝地置业有限公司	本公司之合营企业
南京旭宝置业发展有限公司	本公司之合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
张家港东峻房地产开发有限公司	本公司之合营企业
台州华懿置业有限公司	本公司之合营企业
天津顺集置业有限公司	本公司之合营企业
舟山龙宇商业投资有限公司	本公司之合营企业
上海夏锋企业管理有限公司	本公司之合营企业
台州天衢置业有限公司	本公司之合营企业
上海展杉实业发展有限公司	本公司之合营企业
上海冠舫实业发展有限公司	本公司之合营企业
台州新城鸿盛企业管理有限公司	本公司之合营企业
杭州毓淼企业管理有限公司	本公司之合营企业
武义家茂宝宏置业有限公司	本公司之合营企业
杭州桂悦实业发展有限公司	本公司之合营企业
瑞安市瑞悦置业有限公司	本公司之合营企业
南京兴美智装饰有限公司	本公司之合营企业

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
许健康先生	最终控股股东、本公司董事
控股股东包括黄丽真女士、许华芳先生、许华芬女士、许健满女士、许华琳女士	最终控股股东的直系家属成员、许华芳先生、许华芬女士为本公司董事
施思妮	最终控股股东董事
澳门聚融发展有限公司	同一家族控股企业
福建平安报警网络有限公司	同一家族控股企业
厦门诚睿投资管理有限公司	同一家族控股企业
无锡玉龙资产管理有限公司	同一家族控股企业
上海悦商信息科技有限公司	控股股东具有重大影响的企业
上海宝龙华韵艺术发展有限公司	同一家族控股企业
福州宝龙乐园游乐有限公司	同一家族控股企业
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
海南宝长物业管理有限公司	最终控制方之合营企业
宝龙地产(香港)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
EverlandDevelopmentLimited	受同一最终控制方控制
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏焯置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制
扬州宝龙房地产有限公司	受同一最终控制方控制
珠海鹏湾置业有限公司	受同一最终控制方控制
南京润龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南京龙旭置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝投置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
南京宝龙英聚置业有限公司	受同一最终控制方控制
珠海宝耀置业有限公司	受同一最终控制方控制
南京宝敬置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
常州骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
镇江御龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州骏龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海铸新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州富阳宝龙商业投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海泾龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海源龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海兴龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州皓龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海华浣融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
上海赫璨实业有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优浦建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海致展文化发展有限公司	受同一最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
上海凝艳实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海致韵文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海鹏炽实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂建实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海楚浩建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
常州隆腾贸易有限公司	受同一最终控制方控制
南京龙谦实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
海口联康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
海口玖康企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡龙晖实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
南京晋龙实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海韵翎企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝镌商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳龙潜商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡喆远建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡喆盛建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡多辉营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言展文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
厦门言午至艺文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
上海华潜商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海康谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海致景文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
太仓宝华物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州言午至艺文化艺术有限公司	受同一最终控制方控制
上海致和文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
杭州龙耀实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海木及酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙大酒店管理有限公司	受同一最终控制方控制
宿迁宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
重庆宝龙艺悦酒店有限公司	受同一最终控制方控制
嘉瑞投资(集团)有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝霏商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
新乡龙潜企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海贤通企业发展有限公司	受同一最终控制方控制

## 5、关联方交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海楚浩建筑工程有限公司	工程款	325,998,840.30	426,991,965.57
上海宝龙商业地产管理有限公司	招商费、物业管理费、开办费、咨询费、代理费	123,174,305.95	197,727,007.52
福建平安报警网络有限公司	设备物资采购、工程款	35,634,825.21	39,372,993.42
上海宝龙物业管理有限公司	物业管理费、招商费、开办费、代理费	20,482,086.88	46,822,073.70
上海寰亚建筑设计有限公司	设计费	20,276,775.46	39,729,763.18
其他关联方	物资采购费、管理费、营销宣传费、代理费、招商费、咨询费等	87,659,819.89	203,109,269.55
<b>合计</b>		<b>613,226,653.69</b>	<b>953,753,072.94</b>

## ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海宝龙商业地产管理有限公司	物业费收入、租赁收入、停车场收入、其他收入	114,037,446.78	102,532,801.63
上海宝镌商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	25,624,012.98	2,477,637.60
上海镌新企业管理有限公司	物业费收入、租赁收入	12,167,313.65	5,802,462.84
珠海宝龙置业有限公司	其他收入	11,445,821.22	2,860,309.84
上海华瞻商业经营管理有限公司	物业费收入、租赁收入	10,545,603.75	5,554,094.84
其他关联方	物业费收入、工程收入、咨询服务费收入、租赁收入、其他收入	50,511,569.37	104,015,157.07
<b>合计</b>		<b>224,331,767.75</b>	<b>223,242,463.82</b>

## (2) 关联担保情况

## 1) 保证担保

## ① 本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	山东泰安瑞龙大酒店有限公司	80,500,000.00	2016/7/26	2026/7/25	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	扬州宝龙房地产有限公司	60,000,000.00	2021/1/8	2025/3/21	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	厦门联商物流有限公司	244,092,500.00	2022/12/16	2026/12/16	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	宿迁宝龙置业发展有限公司	196,000,000.00	2020/5/29	2030/5/26	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	盐城宝龙置业发展有限公司	201,440,000.00	2019/6/13	2029/6/10	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	杭州龙耀实业有限公司	194,514,467.95	2022/3/21	2027/1/1	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳御龙置业发展有限公司/丰县常丰能源有限公司	珠海宝龙置业有限公司	32,040,000.00	2020/7/13	2025/6/22	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳御龙置业发展有限公司/丰县常丰能源有限公司	珠海宝龙置业有限公司	12,455,500.00	2020/8/25	2025/6/22	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳御龙置业发展有限公司/丰县常丰能源有限公司	珠海宝龙置业有限公司	11,224,500.00	2021/4/23	2025/6/22	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	珠海鹏湾置业有限公司	430,000,000.00	2021/7/24	2026/12/20	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	539,985,964.94	2021/3/22	2026/3/21	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	264,220,810.11	2021/3/22	2026/3/21	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	170,381,743.82	2021/3/22	2026/3/21	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	299,091,120.20	2021/3/22	2026/3/21	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京润龙置业发展有限公司	67,748,917.42	2021/7/27	2026/3/21	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	165,000,000.00	2021/7/30	2026/12/29	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	434,252,352.40	2020/12/25	2028/4/30	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	62,113,885.89	2021/9/29	2025/2/28	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	100,000,000.00	2021/1/1	2025/4/28	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	17,500,000.00	2021/5/14	2025/4/28	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	上海致燊网络科技有限公司	13,500,000.00	2023/6/1	2025/12/1	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	上海霖黎信息科技有限公司	10,500,000.00	2023/6/1	2026/12/1	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司/ 珠海宝龙洪兴置业	珠海宝龙置业 有限公司	174,681,742.22	2023/9/13	2025/9/13	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
有限公司					
上海宝龙实业发展 有限公司	苏州太仓宝龙 大酒店有限公 司	409,269,120.00	2023/10/12	2028/10/11	否

## ② 本公司作为被担保方

被担保方	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
晋江市晋龙实业发展有限公司	许健康/黄丽真/许华芳/施思妮/晋江御龙商业物业管理有限公司/上海宝龙实业发展(集团)有限公司	连带责任担保	147,000,000.00	2015/12/30	2025/12/20
福州宝龙贸易有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/许健康/黄丽真/许华芳/施思妮/福州宝龙商业经营管理有限公司	连带责任担保	573,600,000.00	2018/12/19	2031/12/11
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司/上海宝龙实业发展有限公司/宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	连带责任担保	29,325,000.00	2016/6/30	2026/5/10
上海贤顺房地产开发有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/上海高屋置业有限公司	连带责任担保	581,600,000.00	2021/1/26	2026/1/26
上海悦筱企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/许健康/上海宝龙康骏房地产开发有限公司/上海华瞻商业经营管理有限公司/上海市闵行区书藏楼画廊	连带责任担保	10,000,000.00	2023/6/1	2026/6/1
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	83,000,000.00	2020/3/13	2025/3/13
常州宝龙置业发展有限公司	南京宝敬置业发展有限公司/徐州宝龙置业发展有限公司/上海宝龙实业发展(集团)有限公司	连带责任担保	198,879,315.06	2022/7/24	2024/11/30

被担保方	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
杭州宝晋置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	171,552,350.00	2023/6/28	2028/6/28
南京和燕通途置业有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/宿迁宝龙置业发展有限公司	连带责任担保	124,500,000.00	2020/12/22	2027/9/22
宁波融辉置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	90,297,820.00	2020/4/14	2025/10/14
宁波融辉置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	64,530,000.00	2020/4/24	2025/10/14
宁波融辉置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	20,430,000.00	2020/5/14	2025/10/14
广东宝龙洪信产业投资有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/许华芳	连带责任担保	118,100,000.00	2021/9/18	2029/9/17
上海奈盾企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/许健康/许华芳	连带责任担保	13,000,000.00	2023/6/1	2026/12/1
上海贤通置业有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/上海贤通企业发展有限公司	连带责任担保	282,888,888.88	2020/7/29	2030/7/21
上海贤通置业有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/上海贤通企业发展有限公司	连带责任担保	97,111,111.12	2020/8/14	2030/7/21
郑州宝龙房屋租赁有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/洛阳龙潜商业管理有限公司	连带责任担保	321,000,000.00	2020/9/30	2026/12/24
上海恒捷企业管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司/许健康/许华芳	连带责任担保	11,500,000.00	2023/6/9	2026/12/1

被担保方	担保方	担保方式	担保金额	担保起始日	担保到期日
蚌埠宝龙置业有限公司	宝龙地产(香港)控股有限公司/宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	19,948,000.00	2023/10/12	2028/9/22
蚌埠宝龙资产经营管理有限公 司	宝龙地产(香港)控股有限公司/宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	151,909,765.50	2023/10/12	2028/9/22
蚌埠宝龙资产经营管理有限公 司	宝龙地产(香港)控股有限公司/宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	97,142,234.50	2023/10/8	2028/9/22
厦门展皓地产有限公司	上海宝龙实业(集团)有限公司/旭辉集团股份有限 公司/深圳联新投资管理有限公司	连带责任担保	1,079,200,000.00	2021/8/16	2026/7/29
厦门宝龙实业有限公司	许华芳/上海宝龙实业发展(集团)有限公司/厦门 宝龙一城大酒店有限公司	一般责任担保	531,620,000.00	2024/7/1	2039/6/24
常州宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	连带责任担保	353,300,000.00	2024/8/26	2029/8/17

## 2) 抵押担保

## ① 本公司作为担保方

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
洛阳宝龙置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	中国农业银行股份有限公司厦门思明支行	存货	36,987,563.35	4,000,000.00	2024/12/19
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	厦门联商物流有限公司	中国民生银行股份有限公司厦门分行	投资性房地产	315,008,331.46	12,200,000.00	2024/12/9
晋江市晋龙实业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	中国民生银行股份有限公司厦门分行	投资性房地产	1,106,109,685.73	98,000,000.00	2024/12/9
漳州展泰置业有限公司	厦门联商物流有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	存货	433,456,341.15	244,092,500.00	2026/12/16
上海康睿房地产发展有限公司	厦门联商物流有限公司	厦门国际银行股份有限公司厦门分行	存货	42,365,774.43	78,000,000.00	2025/7/24
安溪宝龙资产经营管理有限公司	安溪宝龙资产经营管理有限公司	中国民生银行股份有限公司泉州安溪支行	投资性房地产	260,001,353.71	258,000,000.00	2032/11/25
洛阳御龙置业发展有限公司	珠海宝龙置业有限公司	兴业银行珠海高新支行	存货	95,040,292.28	32,040,000.00	2025/6/22
丰县常丰能源有限公司	珠海宝龙置业有限公司	兴业银行珠海高新支行	存货	58,213,501.45	12,455,500.00	2025/6/22
丰县常丰能源有限公司	珠海宝龙置业有限公司	兴业银行珠海高新支行	存货	634,895,925.26	11,224,500.00	2025/6/22

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
南京宝龙鑫晟房地产开发有限公司	南京龙谦实业发展有限公司	交银国际信托有限公司	存货	20,612,291.33	62,113,885.89	2025/2/28
上海贤通置业有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司长兴支行	存货	125,921,263.73	100,000,000.00	2025/4/28
上海贤通置业有限公司	浙江湖州宝鑫房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司长兴支行	存货	22,036,221.15	17,500,000.00	2025/4/28
上海全赢实业发展有限公司天津分公司	上海致燊网络科技有限公司	广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	投资性房地产	432,000,000.00	13,500,000.00	2025/12/1
上海全赢实业发展有限公司天津分公司	上海霖黎信息科技有限公司	广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	投资性房地产	432,000,000.00	10,500,000.00	2026/12/1

## ② 本公司作为被担保方

被担保单位	担保人	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
常州宝龙置业发展有限公司	南京宝敬置业发展有限公司	中国东方资产管理股份有限公司	存货/投资性房地产	658,262,193.88	198,879,315.06	2024/11/30
杭州聚毅企业管理有限公司	景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	投资性房地产	399,266,996.62	19,000,000.00	2025/12/10
杭州聚玺企业管理有限	景德镇宝龙聚锐房地产	广东盈峰普惠互联小额	投资性房地产	399,266,996.62	19,000,000.00	2025/12/10

被担保单位	担保人	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
公司	开发有限公司	贷款股份有限公司				
台州璟懿实业有限公司	绍兴柯桥聚毅房地产开发 有限公司	浙江台州椒江农村商业 银行股份有限公司	投资性房地产	242,128,533.71	8,900,000.00	2027/9/30

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
上海宝龙商业地产管理有限公司	32,237,010.06	548,087.76	40,065,160.40	80,070.32
厦门联商物流有限公司	28,274,557.01	480,718.85	28,274,557.01	56,506.77
珠海鹏湾置业有限公司	14,683,566.06	249,647.31	18,283,566.06	36,539.75
扬州宝龙房地产有限公司	9,782,666.79	166,323.11	8,069,689.99	16,127.30
杭州龙耀实业有限公司	7,737,968.57	131,559.53	7,737,968.57	15,464.35
其他关联方	344,805,499.23	5,862,320.10	187,546,625.42	374,812.38
合计	437,521,267.72	7,438,656.66	289,977,567.45	579,520.87
预付款项：				
上海楚浩建筑工程有限公司	25,445,129.39		43,975,156.76	
上海盈捷贸易有限公司	23,404,975.12		23,404,975.12	
上海寰亚建筑设计有限公司	11,854,686.05		6,880,747.50	
萍乡宝创房地产置业有限公司	1,341,280.58		1,057,764.90	
厦门联商物流有限公司	1,105,801.26		3,491,592.89	
其他关联方	2,830,391.13		14,330,750.45	
合计	65,982,263.53		93,140,987.62	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
上海夏锋企业管理有限公司	1,403,693,500.00	23,865,340.42	1,403,693,500.00	8,422,161.00
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	1,324,355,737.09	22,516,454.27	1,415,881,982.99	8,495,291.90
瑞安市瑞悦置业有限公司	948,250,767.38	16,121,986.29	948,250,767.38	5,689,504.60
江西平创置业有限公司	831,110,573.00	14,130,390.11	831,110,573.00	4,986,663.44
上海宝展房地产开发有限公司	756,760,143.17	12,866,297.69	755,480,000.00	4,532,880.00
其他关联方	6,808,025,548.75	115,748,806.50	7,560,390,775.53	45,362,344.65
合计	12,072,196,269.39	205,249,275.28	12,914,807,598.90	77,488,845.59

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
上海宝龙商业地产管理有限公司	139,311,877.69	116,901,192.63
上海楚浩建筑工程有限公司	112,661,888.42	345,388,813.85
厦门联商物流有限公司	107,141,734.07	118,475,472.68
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	65,000,000.00	-
上海凝艳实业有限公司	26,138,042.04	10,894,354.48
其他关联方	236,509,179.24	9,367,931.63
合计	686,762,721.46	601,027,765.27
其他应付款：		
天台茂龙房地产开发有限公司	828,843,468.72	872,090,188.48
上海涛峡企业管理有限公司	560,882,641.27	560,882,641.27
绍兴柯桥聚杭房地产开发有限公司	531,744,871.85	544,233,982.62
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	488,066,682.80	487,608,315.53
南京旭宝置业发展有限公司	475,739,038.41	458,189,038.41
其他关联方	7,264,537,786.12	5,459,244,977.93
合计	10,149,814,489.17	8,382,249,144.24
合同负债：		
珠海鹏湾置业有限公司	23,579,322.94	23,641,156.06
上海宝龙商业地产管理有限公司	9,398,680.03	4,381,002.53
扬州宝龙房地产有限公司	4,917,238.74	2,032,051.02
徐州金碧房地产开发有限公司	1,471,057.77	-
景德镇宝龙聚锐房地产开发有限公司	1,111,707.71	4,027,827.10
其他关联方	6,613,324.38	7,830,403.96
合计	47,091,331.57	41,912,440.67

## 九、财务担保合同

本公司发出的财务担保如下：

项目	2024 年度	2023 年度
向授予本公司物业买家按揭贷款的银行发出担保	14,994,301,342.05	14,996,210,298.89
对联合营公司的借款保证担保	764,050,393.39	1,373,057,234.63
合计	15,758,351,735.44	16,369,267,533.52

## 十、承诺及或有事项

## 1、重大承诺事项

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注八、5 (2) 之说明；合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十、2 (2) 之说明。

## (2) 截至 2024 年 12 月 31 日合并范围内公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
浙江炳炳典当有限公司	宝龙星创实业(杭州)有限公司	土地使用权/已经完工建筑物	536,744,527.98	40,860,000.00	2024/2/6
浙江炳炳典当有限公司	宁波奉化宝龙华祥置业有限公司	已经完工建筑物	97,745,796.17	14,300,000.00	2024/6/25
中国民生银行股份有限公司厦门分行	晋江市晋龙实业发展有限公司	投资性房地产	1,106,109,685.73	147,000,000.00	2025/12/20
中国民生银行股份有限公司厦门集美支行	福州宝龙贸易有限公司	投资性房地产	1,886,969,303.01	573,600,000.00	2031/12/11
齐鲁银行股份有限公司青岛即墨支行	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	投资性房地产	184,061,159.14	29,325,000.00	2026/5/10
华夏银行股份有限公司青岛分行	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	土地使用权	86,913,484.96	171,950,000.00	2029/11/21
华夏银行股份有限公司青岛分行	宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	固定资产	81,154,035.87	69,850,000.00	2030/2/21
中国农业银行股份有限公司宁波鄞州分行	宁波汤仕玛置业有限公司	投资性房地产	1,194,169,445.89	403,900,000.00	2030/6/28
中国建设银行股份有限公司宁波市分行	宁波宝龙华泓置业发展有限公司	存货/投资性房地产	164,604,204.49	91,000,000.00	2039/12/10
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	宁波奉化聚鄞房地产开发有限公司	存货	330,783,898.76	121,244,750.00	2025/6/25
中国农业银行股份有限公司宁波江北分行	宁波宝龙聚行置业有限公司	存货	759,871,965.75	297,000,000.00	2026/2/5
平安银行股份有限公司宁波分行	宁波宝龙聚行置业有限公司	存货	682,011,711.17	310,000,000.00	2027/2/23

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
平安银行股份有限公司宁波支行	宁波云弧宝龙房地产开发有限公司	存货	595,184,981.38	497,400,000.00	2025/1/15
交通银行股份有限公司上海松江支行	上海贤顺房地产开发有限公司	存货/投资性房地产	969,031,149.76	581,600,000.00	2026/1/26
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	投资性房地产	505,044,331.08	144,174,000.00	2036/7/28
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	上海嘉伟房地产开发有限公司	投资性房地产	726,000,000.00	70,804,000.00	2029/11/1
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	上海嘉伟房地产开发有限公司	存货	272,172,848.67	86,910,000.00	2029/11/1
交通银行扬州分行营业部	扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	投资性房地产	283,236,062.24	80,520,000.00	2028/10/7
中国农业银行股份有限公司扬州广陵支行	扬州广陵宝龙房地产开发有限公司	投资性房地产	283,236,062.24	45,280,000.00	2028/10/7
交通银行股份有限公司台州分行	台州璟懿实业有限公司	存货	68,288,898.21	55,980,000.00	2026/12/15
交通银行股份有限公司台州分行	台州璟懿实业有限公司	投资性房地产	1,601,806,565.25	22,810,000.00	2026/12/15
交通银行股份有限公司台州分行	台州璟懿实业有限公司	投资性房地产	1,601,806,565.25	21,940,000.00	2026/12/15
交通银行股份有限公司台州分行	台州璟懿实业有限公司	投资性房地产	1,601,806,565.25	21,940,000.00	2026/12/15
交通银行股份有限公司台州分行	台州璟懿实业有限公司	投资性房地产	1,601,806,565.25	9,080,000.00	2026/12/15
交通银行股份有限公司台州分行	台州璟懿实业有限公司	投资性房地产	1,601,806,565.25	28,250,000.00	2026/12/15
中国工商银行股份有限公司上海市万象城支行	上海宝龙康骏房地产开发有限公司	投资性房地产	1,310,427,198.75	525,450,000.00	2034/5/15
中国农业银行股份有限公司上海青浦城中支行	上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	投资性房地产	284,519,546.09	104,500,000.00	2031/7/16
交通银行股份有限公司上海宝山支行	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	投资性房地产	2,395,320,380.31	594,056,427.02	2035/6/7

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
上海农村商业银行股份有限公司闵行支行	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	存货	284,917,162.78	148,515,594.37	2035/6/7
上海浦东发展银行股份有限公司闵行支行	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	投资性房地产	2,395,320,380.31	222,770,416.61	2035/6/7
中国建设银行股份有限公司福州金融街支行	永泰宝龙房地产开发有限公司	存货	323,118,824.89	199,800,000.00	2026/6/10
交通银行股份有限公司上海长宁支行	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	土地使用权/存货/投资性房地产	2,500,032,203.83	1,446,000,000.00	2033/12/1
北京银行股份有限公司上海分行	上海宝龙精骏房地产开发有限公司	存货	217,314,345.56	212,000,000.00	2025/9/26
中国邮政储蓄银行股份有限公司武汉市新洲区支行	武汉宝龙聚扬房地产开发有限公司	存货/投资性房地产	315,576,396.98	564,000,000.00	2026/2/4
江苏银行股份有限公司镇江丹徒支行	镇江宝龙置业发展有限公司	投资性房地产	646,346,212.16	164,812,500.00	2028/3/29
浙商银行股份有限公司杭州朝晖支行	杭州富阳翔龙房地产有限公司	土地使用权/固定资产/投资性房地产	240,069,312.72	207,000,000.00	2030/3/31
中信银行股份有限公司杭州分行	杭州华展房地产开发有限公司	投资性房地产	4,032,100,000.00	422,000,000.00	2032/9/12
中信银行股份有限公司杭州分行	杭州华展房地产开发有限公司	投资性房地产	4,032,100,000.00	685,000,000.00	2032/9/12
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	上海康睿房地产发展有限公司	投资性房地产	1,020,800,000.00	442,336,000.00	2035/2/15
东亚银行(中国)有限公司杭州分行	杭州宝晋置业有限公司	存货	86,913,484.96	171,552,350.00	2028/6/28
中国农业银行股份有限公司南京高淳支行	南京宝龙康浚置业发展有限公司	投资性房地产	688,300,000.00	180,000,000.00	2035/8/5

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
中国建设股份有限公司常熟分行	常熟宝龙房地产开发有限公司	存货	88,892,506.04	244,110,030.96	2026/12/20
中国工商银行股份有限公司常熟支行	常熟宝龙房地产开发有限公司	存货	88,892,506.04	122,055,079.00	2026/12/20
江苏银行股份有限公司常熟支行	常熟宝龙房地产开发有限公司	存货	88,892,506.04	113,918,035.54	2026/12/20
中国银行股份有限公司南京中山北路支行	南京和燕通途置业有限公司	存货/投资性房地产	488,996,813.17	124,500,000.00	2027/9/22
中信银行股份有限公司宁波百丈支行	宁波融辉置业有限公司	投资性房地产	706,280,000.00	90,297,820.00	2025/10/14
中信银行股份有限公司上海分行	宁波融辉置业有限公司	投资性房地产	706,280,000.00	64,530,000.00	2025/10/14
中信银行股份有限公司上海分行	宁波融辉置业有限公司	投资性房地产	706,280,000.00	20,430,000.00	2025/10/14
中国农业银行股份有限公司无锡梁溪支行	无锡英聚房地产有限公司	存货/投资性房地产	491,017,204.75	2,223,028.03	2026/4/15
中国农业银行股份有限公司无锡梁溪支行	无锡英聚房地产有限公司	投资性房地产	5,173,209.73	41,760,000.00	2026/4/15
中国农业银行股份有限公司无锡梁溪支行	无锡英聚房地产有限公司	存货	75,940,075.78	38,940,000.00	2026/4/15
平安银行股份有限公司无锡分行	无锡英聚房地产有限公司	存货/投资性房地产	491,017,204.75	69,783,694.06	2026/4/15
中国农业银行股份有限公司象山 县支行	象山宝龙聚鹏房地产开发有限公司	存货	45,494,333.22	95,898,064.00	2025/6/27
中国农业银行股份有限公司温岭 大溪支行	台州珑德置业有限公司	存货	80,793,927.19	42,500,000.00	2025/3/15
中国建设银行股份有限公司温岭 大溪支行	台州珑德置业有限公司	存货	80,793,927.19	110,500,000.00	2025/3/15
中国农业银行股份有限公司金华 分行	金华市御龙房地产开发有限公司	存货	642,880,318.34	272,256,278.56	2026/7/16

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
中国银行股份有限公司金华市金东支行	金华市御龙房地产开发有限公司	存货	642,880,318.34	241,546,427.00	2026/7/16
中国工商银行股份有限公司浙江自贸区金华金义新区支行	金华市御龙房地产开发有限公司	存货	624,878,104.57	291,466,300.00	2026/7/16
中国邮政储蓄银行股份有限公司金华市金义支行	金华市御龙房地产开发有限公司	存货	624,878,104.57	186,535,700.00	2026/7/16
中国工商银行股份有限公司中山分行	中山宝龙岐江置业有限公司	存货	2,678,484,717.81	49,138,600.00	2026/6/30
交通银行股份有限公司中山分行	中山宝龙岐江置业有限公司	存货	2,678,484,717.81	32,762,400.00	2026/6/30
中国光大银行股份有限公司中山分行	中山宝龙岐江置业有限公司	存货	2,678,484,717.81	18,099,000.00	2026/6/30
中国工商银行股份有限公司亳州分行	亳州聚谦房地产开发有限公司	存货	601,252,554.08	99,899,998.18	2025/12/20
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	土地使用权	32,195,645.47	189,000,000.00	2033/12/19
中国农业银行股份有限公司上海闸北支行	上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	投资性房地产	355,730,000.00	30,000,000.00	2033/12/19
浙商银行股份有限公司绍兴分行	绍兴明石置业有限公司	存货	556,087,536.15	285,000,000.00	2026/9/6
上海农村商业银行股份有限公司静安支行	上海宝龙华睿房地产服务有限公司	固定资产	155,986,090.79	580,000,000.00	2037/10/12
平安银行股份有限公司上海分行	上海贤通置业有限公司	投资性房地产	232,684,642.38	282,888,888.88	2030/7/21
平安银行股份有限公司上海分行	上海贤通置业有限公司	投资性房地产	232,684,642.38	97,111,111.12	2030/7/21
国民信托有限公司	郑州宝龙房屋租赁有限公司	投资性房地产	1,301,244,477.47	321,000,000.00	2026/12/24
韩亚银行(中国)有限公司青岛分行	青岛宝龙置业发展有限公司	投资性房地产	887,947,969.24	240,858,815.94	2032/5/28
东亚银行(中国)有限公司合肥分	蚌埠宝龙置业有限公司	投资性房地产	537,657,067.15	19,948,000.00	2028/9/22

抵押权人	抵押单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
行					
东亚银行(中国)有限公司合肥分行	蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	投资性房地产	537,657,067.15	151,909,765.50	2028/9/22
东亚银行(中国)有限公司合肥分行	蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	投资性房地产	537,657,067.15	97,142,234.50	2028/9/22
浙江永康农村商业银行股份有限公司	永康龙新企业管理有限公司	投资性房地产	11,324,350.43	230,000,000.00	2032/7/20
交通银行股份有限公司厦门分行	厦门展皓地产有限公司	存货	6,251,576,160.29	1,079,200,000.00	2026/7/29
徐州市新安商业保理有限公司	徐州宝龙置业发展有限公司	存货	111,666,314.26	49,000,000.00	2025/10/20
泰安银行股份有限公司工业支行	山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	存货	37,218,000.00	9,800,000.00	2027/3/24
交通银行股份有限公司厦门同安支行	厦门宝龙实业有限公司	固定资产/投资性房地产	3,911,574,714.68	531,620,000.00	2039/6/24
上海浦东发展银行股份有限公司洛阳分行	洛阳御龙置业发展有限公司	存货	176,339,977.07	100,000,000.00	2027/10/23
中国工商银行股份有限公司上海市虹桥开发区支行	上海康睿房地产发展有限公司	投资性房地产	1,020,800,000.00	452,336,000.00	2039/12/16
上海浦东发展银行股份有限公司宣城分行	宣城聚谦房地产开发有限公司	存货	436,873,433.78	100,000,000.00	2029/10/21
东亚银行(中国)有限公司上海分行	常州宝龙置业发展有限公司	土地使用权/投资性房地产	1,037,996,714.14	353,300,000.00	2029/8/17

## (3) 报告期内已签订尚未履行的重大合同

资本承诺	2024 年度
物业开发业务	6,134,078,286.44
收购土地使用权	-
<b>合计</b>	<b>6,134,078,286.44</b>

**2、或有事项**

资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 本公司为合并范围以外的关联方提供担保情况详见本财务报表附注八、5(2)之说明；合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保详见本财务报表附注十、1(2)之说明。

## (2) 截止 2024 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况:

抵押权人	担保人	被担保单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
阜阳颍淮农村商业银行股份有限公司文峰支行	阜阳宝龙展耀置业有限公司	阜阳宝龙展耀置业有限公司温德姆至尊豪廷大酒店	固定资产	121,173,989.18	120,000,000.00	2026/5/9
上海二三五商业保理有限公司	上海宝龙富闵房地产开发有限公司	温州宝信房地产开发有限公司	存货	399,406,294.38	10,000,000.00	2025/4/20
广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司、许健康、上海宝龙康骏房地产开发有限公司、上海华瞻商业经营管理有限公司\上海市闵行区书藏楼画廊	上海悦筱企业管理有限公司	投资性房地产	432,000,000.00	10,000,000.00	2026/6/1
东亚银行(中国)有限公司上海分行	无锡誉恒资产经营管理有限公司	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	投资性房地产	1,307,142,785.65	83,000,000.00	2025/3/13
杭州炜珑企业管理合伙企业(有限合伙)0.5 亿; 杭州萍顺房地产营销策划有限公司 0.2 亿; 衢州浙信企壹企业管理咨询合伙企业(有限合伙)/渤海国际信托股份有限公司 2.4 亿; 稠州银行股份有限公司义乌梅湖支行 6.6 亿	杭州金焕企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	杭州金焕企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	存货	687,281,751.45	730,000,000.00	2026/12/26
无锡太湖国际科技园投资开发有限公司	苏州宝龙房地产发展有限公司	无锡英聚房地产有限公司	存货/投资性房地产	15,980,154.08	59,600,000.00	2025/9/19
广东华兴银行股份有限公司广州分行	中山宝龙岐江置业有限公司	广东宝龙洪信产业投资有限公司	投资性房地产	532,484,900.74	118,100,000.00	2029/9/17

抵押权人	担保人	被担保单位	抵押标的物	抵押物价值	担保借款金额	借款到期日
中信银行上海静安支行	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海瑞龙投资管理有限公司	固定资产	135,459,365.32	183,000,000.00	2032/3/21
广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	上海全赢实业发展有限公司天津分公司\上海宝龙商业地产管理有限公司天津滨海分公司\上海市闵行区书藏楼画廊	上海奈盾企业管理有限公司	投资性房地产	432,000,000.00	13,000,000.00	2026/12/1
中国建设银行股份有限公司余姚支行	烟台宝龙房地产开发有限公司	宁波龙展房地产开发有限公司	存货	9,653,594.15	76,480,000.00	2025/9/26
广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	上海全赢实业发展有限公司天津分公司	上海恒捷企业管理有限公司	投资性房地产	432,000,000.00	11,500,000.00	2026/12/1
创程商业保理(天津)有限公司	上海宝龙富闽房地产开发有限公司	台州鹏森房地产开发有限公司	投资性房地产	176,862,319.27	28,500,000.00	2026/2/28
温州市亿兆小额贷款股份有限公司	上海康睿房地产发展有限公司	温州谦龙商贸有限公司	存货	115,507,455.76	10,000,000.00	2028/11/2
浙江磐安农村商业银行股份有限公司	磐安宝龙置业有限公司	磐安星聚酒店有限公司	固定资产	162,228,974.06	10,000,000.00	2027/3/12
温州市亿兆小额贷款股份有限公司	上海康睿房地产发展有限公司	温州龙敬商贸有限公司	存货	115,507,455.76	8,050,000.00	2028/11/2
甬山天璇(宁波)企业管理合伙企业(有限合伙) 3.9 亿、中国银行奉化支行 6.6 亿	杭州金焕企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	杭州金焕企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	存货	687,281,751.45	390,000,000.00	2026/12/26

### 3、本公司合并范围内公司的未决诉讼情况

本公司及下属子公司涉及的未决诉讼涉及金额人民币27.28亿元。

### 十一、资产负债表日后事项

2025年3月，间接持有本公司100%股权的宝龙地产（维京）控股有限公司于维京法庭被提出清盘申请，清盘申请的聆讯已改期至2025年5月12日举行。

### 十二、其他重要事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的其他重要事项。

### 十三、母公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	385,524,907.55	100.00	2,237,700.67	0.58	383,287,206.88
<b>合计</b>	<b>385,524,907.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,237,700.67</b>	<b>0.58</b>	<b>383,287,206.88</b>

##### (续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	247,558,599.11	100.00	129,409.18	0.05	247,429,189.93
<b>合计</b>	<b>247,558,599.11</b>	<b>100.00</b>	<b>129,409.18</b>	<b>0.05</b>	<b>247,429,189.93</b>

##### (2) 按组合计提坏账情况

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方及其他款项	385,524,907.55	2,237,700.67	0.58
<b>合计</b>	<b>385,524,907.55</b>	<b>2,237,700.67</b>	<b>0.58</b>

## (3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
账龄组合	129,409.18	2,108,291.49				2,237,700.67

## 2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	232,908,244.63	70,685,980.26
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	17,392,347,897.70	17,750,926,899.79
减：坏账准备		
<b>合计</b>	<b>17,725,256,142.33</b>	<b>17,921,612,880.05</b>

## (1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
应收利息	232,908,244.63	70,685,980.26
<b>合计</b>	<b>232,908,244.63</b>	<b>70,685,980.26</b>

## (2) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
上海瑞龙投资管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
<b>合计</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>100,000,000.00</b>

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收关联方往来款项	17,227,589,194.55	17,601,798,321.46
应收第三方往来款项	164,758,703.15	149,128,578.33
减：坏账准备		
<b>合计</b>	<b>17,392,347,897.70</b>	<b>17,750,926,899.79</b>

## 3、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	17,877,303,624.03		17,877,303,624.03	17,944,170,060.36		17,944,170,060.36
对联营、合营公司投资	654,601,763.45		654,601,763.45	662,905,886.92		662,905,886.92
合计	18,531,905,387.48		18,531,905,387.48	18,607,075,947.28		18,607,075,947.28

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
上海瑞龙投资管理有限公司	2,875,528,340.49			2,875,528,340.49		
杭州宝龙房地产开发有限公司	1,320,691,004.00		66,034,550.20	1,254,656,453.80		
无锡宝龙房地产发展有限公司	1,054,758,635.14			1,054,758,635.14		
青岛宝龙置业发展有限公司	1,017,951,809.76			1,017,951,809.76		
新乡宝龙置业发展有限公司	847,609,966.50			847,609,966.50		
盐城宝龙置业发展有限公司	662,731,620.48			662,731,620.48		
重庆宝龙长润置业发展有限公司	611,684,911.54			611,684,911.54		
上海龙横企业管理有限公司	64,986.13		64,986.13			
常州宝龙置业发展有限公司	499,385,161.80			499,385,161.80		
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	95,000,000.00			95,000,000.00		
镇江宝龙置业发展有限公司	211,137,419.93			211,137,419.93		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
厦门宝龙地产管理有限公司	204,894,645.55		216,900.00	204,677,745.55		
无锡誉恒资产经营管理有限公司	176,444,670.79			176,444,670.79		
烟台宝龙房地产开发有限公司	164,168,970.88			164,168,970.88		
烟台宝龙置业发展有限公司	105,774,065.41			105,774,065.41		
淮安宝龙建设发展有限公司	99,325,703.11			99,325,703.11		
上海誉龙投资管理有限公司	10,000,000.00		500,000.00	9,500,000.00		
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	5,000,000.00		250,000.00	4,750,000.00		
盐城宝城商业发展有限公司	1,040,000.00			1,040,000.00		
SmartLineDevelopmentLimited	407,956.05			407,956.05		
福州市台江沐光企业管理有限公司	7,980,420,192.80			7,980,420,192.80		
洛阳隆启企业管理有限公司	5,000.00			5,000.00		
上海贵铂实业有限公司	145,000.00			145,000.00		
上海沧燃实业发展有限公司		100,000.00		100,000.00		
上海枕跃实业发展有限公司		100,000.00		100,000.00		
<b>合计</b>	<b>17,944,170,060.36</b>	<b>200,000.00</b>	<b>67,066,436.33</b>	<b>17,877,303,624.03</b>		

## (3) 对联营、合营公司投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	662,905,886.92			-8,304,123.47						654,601,763.45
合计	662,905,886.92			-8,304,123.47						654,601,763.45

**4、营业收入和营业成本**

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	103,337,838.61	25,886,038.70	327,002,775.65	14,138,218.37
<b>合计</b>	<b>103,337,838.61</b>	<b>25,886,038.70</b>	<b>327,002,775.65</b>	<b>14,138,218.37</b>

**5、投资收益**

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		332,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-8,304,123.47	-2,585,208.51
其他	1,363,527.00	2,311,913.34
<b>合计</b>	<b>-6,940,596.47</b>	<b>332,226,704.83</b>

公司名称：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

2025 年 4 月 29 日





# 营业执照

统一社会信用代码

91110102MA01NKWE6R

(副本)(10-1)



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 中瑞诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李秀峰

经营范围 代理记账；从事会计师事务所业务；人力资源服务；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，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务；工程管理服务；会计、审计及税务服务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账、从事会计师事务所业务、人力资源服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 3460 万元

成立日期 2019 年 11 月 08 日

主要经营场所 北京市西城区金融大街 35 号 1 号楼 805#

登记机关



2024 年 11 月 28 日



# 会计师事务所 执业证书

名称：中瑞诚会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：李秀峰  
主任会计师：  
经营场所：北京市西城区金融大街35号1号楼805#  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：11000407  
批准执业文号：京财会许可[2019]0072号  
批准执业日期：2019年12月26日



证书序号：0022583

## 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：北京市财政局

2024年10月25日

中华人民共和国财政部制



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs  
大信会计师事务所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2017年 11月 15日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs  
大信会计师事务所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2017年 11月 15日

姓名: 武栋梁  
Full name: 武栋梁  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1983-07-07  
Date of birth: 1983-07-07  
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所  
Working unit: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所  
身份证号码: 430203198307076031  
Identity card No. 430203198307076031

证书编号: 110101410461  
No. of Certificate: 110101410461  
批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会  
发证日期: 2017年 12月 26日  
Date of Issuance: 2017年 12月 26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.

7

仅供出具审计报告使用

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs  
大信会计师事务所  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2019年 6月 6日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs  
大信会计师事务所  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2019年 6月 6日

姓名: 刘永沂  
Full name: 刘永沂  
性别: 男  
Sex: 男  
出生日期: 1985-06-12  
Date of birth: 1985-06-12  
工作单位: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所  
Working unit: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)南沙自贸区分所  
身份证号码: 440111198506121532  
Identity card No. 440111198506121532

证书编号: 110101410693  
No. of Certificate: 110101410693  
批准注册协会: 广东省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会  
发证日期: 2019年 08月 21日  
Date of Issuance: 2019年 08月 21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.

6