



成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

2024 年度审计报告

众华会计师事务所(特殊普通合伙)

目 录

审计报告	1-4
合并资产负债表	5-6
母公司资产负债表	7-8
合并利润表	9
母公司利润表	10
合并现金流量表	11
母公司现金流量表	12
合并所有者权益变动表	13-14
母公司所有者权益变动表	15-16
财务报表附注	17-133

审计报告

众会字（2025）第 06502 号

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（以下简称人居地产集团）的财务报表，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和合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了人居地产集团 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并以及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

人居地产集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括人居地产集团 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

人居地产集团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，管理层负责评估人居地产集团的持续经营能力，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、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督人居地产集团的财务报告过程。

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：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计



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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对人居地产集团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人居地产集团不能持续经营。

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

(6) 就人居地产集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



<本页无正文>

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

李洋



中国注册会计师



袁小伟

中国.上海

2025 年 3 月 27 日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	7,237,596,373.08	9,208,084,350.19
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	五、（二）	36,883,657.02	84,549,961.55
应收账款	五、（三）	164,812,074.94	687,604,966.33
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	501,774,140.47	487,371,970.14
其他应收款	五、（五）	2,701,193,968.54	4,004,301,600.38
其中：应收利息			
应收股利		18,000,000.00	
买入返售金融资产			
存货	五、（六）	70,607,541,821.89	66,469,192,692.14
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、（七）		3,113,704.10
其他流动资产	五、（八）	3,005,551,532.27	2,502,591,798.66
流动资产合计		84,255,353,568.21	83,446,811,043.49
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（九）	1,594,596,510.61	1,727,253,318.56
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（十）	59,847,632.20	166,431,556.50
投资性房地产	五、（十一）	5,757,689,427.91	5,814,037,521.00
固定资产	五、（十二）	889,528,353.38	912,325,988.20
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十三）	995,287.77	
无形资产	五、（十四）	214,282,298.33	214,714,681.88
开发支出	五、（十五）	730,188.68	4,156,526.89
商誉			
长期待摊费用	五、（十六）	71,277,536.96	108,736,188.54
递延所得税资产	五、（十七）	444,400,734.01	449,900,746.20
其他非流动资产	五、（十八）	1,848,667,811.95	1,868,554,745.20
非流动资产合计		10,882,015,811.80	11,266,111,272.97
资产总计		95,137,369,380.01	94,712,922,316.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、（十九）	140,043,750.00	170,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、（二十）	185,635,044.08	551,044.40
应付账款	五、（二十一）	4,424,747,209.01	5,128,420,623.90
预收款项	五、（二十二）	22,365,256.20	31,512,169.31
合同负债	五、（二十三）	6,637,355,784.02	8,780,977,793.69
应付职工薪酬	五、（二十四）	25,821,592.62	22,737,342.32
应交税费	五、（二十五）	894,511,308.01	872,148,375.78
其他应付款	五、（二十六）	4,171,377,664.59	4,488,653,432.79
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十七）	4,715,377,619.92	9,306,313,773.21
其他流动负债	五、（二十八）	595,426,575.68	759,904,401.50
流动负债合计		21,812,691,804.13	29,561,218,956.90
非流动负债：			
长期借款	五、（二十九）	29,060,403,720.05	30,073,704,250.00
应付债券	五、（三十）	7,500,000,000.00	6,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、（三十一）	861,150.54	
长期应付款	五、（三十二）	21,382,392,856.99	10,959,228,002.98
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、（三十三）	118,072,926.15	119,200,926.15
递延所得税负债	五、（十七）	782,605,864.81	779,254,961.94
其他非流动负债			
非流动负债合计		58,814,336,518.54	48,431,388,141.07
负债合计		80,657,028,322.67	77,992,607,097.97
股东权益：			
实收资本	五、（三十四）	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十五）	6,991,516,416.52	7,264,343,026.89
减：库存股			
其他综合收益	五、（三十六）	670,692,944.75	685,003,165.43
专项储备			
盈余公积	五、（三十七）	72,186,594.11	72,186,594.11
一般风险准备			
未分配利润	五、（三十八）	-2,132,271,198.31	-118,909,656.25
归属于母公司股东权益合计		10,602,154,757.07	12,902,623,130.18
少数股东权益		3,878,186,300.27	3,817,692,088.31
股东权益合计		14,480,341,057.34	16,720,315,218.49
负债和股东权益总计		95,137,369,380.01	94,712,922,316.46

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,090,811,496.42	3,802,535,406.41
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（一）	28,800,073.99	162,420,025.15
应收款项融资			
预付款项		2,210,519.39	42,831,855.92
其他应收款	十四、（二）	27,154,531,626.05	21,750,370,266.35
其中：应收利息			
应收股利		18,000,000.00	
存货		6,119,885,057.54	6,312,233,859.65
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		97,580,942.28	84,451,003.99
流动资产合计		34,493,819,715.67	32,154,812,417.47
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	17,390,276,029.59	16,186,290,957.18
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		59,817,632.20	151,431,556.50
投资性房地产		2,109,297,600.00	2,275,998,300.00
固定资产		39,575,982.75	41,748,803.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		6,085,866.35	36,465.89
开发支出			4,156,526.89
商誉			
长期待摊费用		11,356,536.17	40,212,812.92
递延所得税资产		228,986,735.42	230,903,053.40
其他非流动资产		1,734,785,932.60	1,734,785,932.60
非流动资产合计		21,580,212,315.08	20,665,564,408.87
资产总计		56,074,032,030.75	52,820,406,826.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		38,800,000.00	
应付账款		413,201,002.22	176,661,861.95
预收款项		19,995,911.69	23,758,554.14
合同负债		33,308,232.96	781,787,342.15
应付职工薪酬		8,181,449.74	6,392,168.41
应交税费		438,604,956.01	348,338,230.79
其他应付款		304,573,695.63	174,955,943.02
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,340,778,273.57	8,022,128,883.84
其他流动负债		2,997,740.97	70,360,860.79
流动负债合计		4,600,441,262.79	9,604,383,845.12
非流动负债：			
长期借款		12,979,715,570.00	15,776,530,650.00
应付债券		7,500,000,000.00	6,202,290,076.31
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		19,561,300,000.00	8,665,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		409,902,449.85	394,627,648.48
其他非流动负债			
非流动负债合计		40,453,918,019.85	31,038,448,374.82
负 债 合 计		45,054,359,282.64	40,642,832,219.94
股东权益：			
实收资本		5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,720,040,991.47	6,992,837,601.81
减：库存股			
其他综合收益		99,777,293.92	100,967,272.91
专项储备			
盈余公积		36,444,353.17	36,444,353.17
未分配利润		-836,589,890.45	47,325,378.48
股东权益合计		11,019,672,748.11	12,177,574,606.40
负债和股东权益总计		56,074,032,030.75	52,820,406,826.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表
2024年度

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		7,366,480,580.55	11,743,817,677.63
其中：营业收入	五、(三十九)	7,366,480,580.55	11,743,817,677.63
二、营业总成本		8,842,791,426.86	12,176,692,103.87
其中：营业成本	五、(三十九)	7,141,328,407.96	10,028,367,139.42
税金及附加	五、(四十)	202,044,831.57	439,980,233.96
销售费用	五、(四十一)	487,785,393.65	492,232,124.10
管理费用	五、(四十二)	146,496,762.86	184,488,346.75
研发费用			
财务费用	五、(四十三)	865,139,030.82	1,031,624,259.64
其中：利息费用		975,921,794.01	1,299,823,701.48
利息收入		116,890,133.81	271,759,225.64
加：其他收益	五、(四十四)	4,883,892.85	56,969,463.22
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十五)	-176,317,985.63	-47,422,741.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-113,481,010.00	-25,641,049.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、(四十六)	-5,371,612.47	132,280,722.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十七)	-448,262.58	-11,961,495.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十八)	-311,577,971.87	-80,080,998.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(四十九)		108,774.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,965,145,786.01	-382,950,701.23
加：营业外收入	五、(五十)	5,391,097.76	7,557,437.95
减：营业外支出	五、(五十一)	471,723.91	253,828.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,960,226,412.16	-375,647,091.59
减：所得税费用	五、(五十二)	47,462,202.83	157,893,899.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
（一）按经营持续性分类		-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类		-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,013,361,542.06	-604,767,929.77
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,672,927.07	71,226,938.58
六、其他综合收益的税后净额		-24,068,935.79	-371,194,905.33
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-14,310,220.68	-371,391,844.81
（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			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-14,310,220.68	-371,391,844.81
1.权益法下可转损益的其他综合收益		742,152.55	-9,287,114.12
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			
7.其他		-15,052,373.23	-362,104,730.69
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-9,758,715.11	196,939.48
七、综合收益总额		-2,031,757,550.78	-904,735,896.52
归属于母公司股东的综合收益总额		-2,027,671,762.74	-976,159,774.58
归属于少数股东的综合收益总额		-4,085,788.04	71,423,878.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

2024年度

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十四、(四)	984,913,279.84	627,167,655.29
减：营业成本	十四、(四)	972,667,606.27	225,509,553.42
税金及附加		129,727,075.17	135,035,067.47
销售费用		110,263,677.22	72,439,371.42
管理费用		54,650,796.43	76,688,608.98
研发费用			
财务费用		426,075,514.54	518,116,767.42
其中：利息费用		1,873,667,065.41	1,862,844,212.27
利息收入		1,447,614,230.83	1,347,840,394.08
加：其他收益		940,594.00	276,484.84
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、(五)	-174,252,825.54	319,465,636.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-110,569,774.83	1,653,328.18
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）		-52,300.00	79,639,802.46
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-547,344.65	699,569.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			127,419.37
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-882,383,265.98	-412,800.21
加：营业外收入		371,240.03	1,123,311.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-882,012,025.95	710,510.79
减：所得税费用		1,903,242.98	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-883,915,268.93	710,510.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-883,915,268.93	710,510.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-1,189,978.99	-108,469,415.29
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
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			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,189,978.99	-108,469,415.29
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-1,047,232.26	-9,287,114.12
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			
7. 其他		-142,746.73	-99,182,301.17
六、综合收益总额		-885,105,247.92	-107,758,904.50
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

10

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,181,411,052.03	19,162,780,052.14
收到的税费返还		19,354,747.28	24,680,102.28
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十三）	224,006,894.90	703,091,112.15
经营活动现金流入小计		6,424,772,694.21	19,890,551,266.57
购买商品、接受劳务支付的现金		9,973,240,346.82	17,315,228,706.21
支付给职工以及为职工支付的现金		242,865,494.25	244,193,959.82
支付的各项税费		761,084,006.24	2,209,122,538.67
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十三）	619,007,905.55	1,283,182,723.50
经营活动现金流出小计		11,596,197,752.86	21,051,727,928.20
经营活动产生的现金流量净额	五、（五十四）	-5,171,425,058.65	-1,161,176,661.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		119,315,844.80	103,772,000.00
取得投资收益收到的现金		14,856,591.05	57,635,700.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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	五、（五十三）	831,970,192.93	1,469,336,495.39
投资活动现金流入小计		966,142,628.78	1,630,744,195.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		68,647,346.30	63,558,951.76
投资支付的现金		10,814,000.00	188,954,808.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（五十三）	366,475,783.29	682,461,637.94
投资活动现金流出小计		445,937,129.59	934,975,397.70
投资活动产生的现金流量净额		520,205,499.19	695,768,797.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		64,580,000.00	1,253,232,062.75
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		64,580,000.00	1,253,232,062.75
取得借款所收到的现金		30,696,650,198.99	33,388,167,806.09
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（五十三）	433,967,000.00	1,498,050,097.33
筹资活动现金流入小计		31,195,197,198.99	36,139,449,966.17
偿还债务所支付的现金		24,961,546,597.16	26,162,327,401.70
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		2,703,260,452.83	2,961,577,061.91
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、（五十三）	865,839,212.15	2,225,072,519.13
筹资活动现金流出小计		28,530,646,262.14	31,348,976,982.74
筹资活动产生的现金流量净额		2,664,550,936.85	4,790,472,983.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	五、（五十四）	-1,986,668,622.61	4,325,065,119.49
加：期初现金及现金等价物余额	五、（五十四）	9,201,432,575.45	4,876,367,455.96
六、期末现金及现金等价物余额	五、（五十四）	7,214,763,952.84	9,201,432,575.45

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表
2024年度

编制单位：成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		359,324,924.83	1,476,914,931.11
收到的税费返还			92,552.75
收到其他与经营活动有关的现金		56,409,098.96	1,504,055,974.05
经营活动现金流入小计		415,734,023.79	2,981,063,457.91
购买商品、接受劳务支付的现金		345,973,178.74	467,158,767.62
支付给职工以及为职工支付的现金		41,752,101.90	59,941,045.99
支付的各项税费		137,568,501.37	978,046,989.03
支付其他与经营活动有关的现金		196,565,055.87	3,172,880,592.85
经营活动现金流出小计		721,858,837.88	4,678,027,395.49
经营活动产生的现金流量净额		-306,124,814.09	-1,696,963,937.58
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		104,315,844.80	103,772,000.00
取得投资收益收到的现金		14,010,515.97	5,167,641,084.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			203,100.00
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		10,184,707,883.83	19,675,358,224.40
投资活动现金流入小计		10,303,034,244.60	24,946,974,409.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,584,114.95	
投资支付的现金		79,214,000.00	4,205,694,053.80
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		15,245,054,720.79	17,136,522,705.41
投资活动现金流出小计		15,326,852,835.74	21,342,216,759.21
投资活动产生的现金流量净额		-5,023,818,591.14	3,604,757,650.10
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		23,102,307,570.00	12,444,955,650.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,055,000,000.00	12,264,450,000.00
筹资活动现金流入小计		24,157,307,570.00	24,709,405,650.00
偿还债务支付的现金		19,113,263,336.61	12,133,535,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,960,254,482.03	1,788,797,327.55
支付其他与筹资活动有关的现金		463,250,030.76	9,261,783,556.50
筹资活动现金流出小计		21,536,767,849.40	23,184,115,884.05
筹资活动产生的现金流量净额		2,620,539,720.60	1,525,289,765.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,709,403,684.63	3,433,083,478.47
加：期初现金及现金等价物余额		3,795,883,631.67	362,800,153.20
六、期末现金及现金等价物余额		1,086,479,947.04	3,795,883,631.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并股东权益变动表
2024年度

编制单位：成都圣利地产投资集团有限公司 2024年度 单位：人民币元

	2024年度							2023年度				少数股东权益	股东权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	5,000,000,000.00		7,264,343,026.89		685,003,165.43		72,186,594.11		-118,909,656.25		12,902,623,130.18	3,817,692,088.31	16,720,315,218.49
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	5,000,000,000.00		7,264,343,026.89		685,003,165.43		72,186,594.11		-118,909,656.25		12,902,623,130.18	3,817,692,088.31	16,720,315,218.49
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-272,796,610.37		-14,310,220.68				-2,013,361,542.06		-2,300,468,373.11	60,494,211.96	-2,239,974,161.15
（一）综合收益总额					-14,310,220.68				-2,013,361,542.06		-2,027,671,762.74	-4,085,788.04	-2,031,757,550.78
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（二）利润分配			-272,796,610.37								-272,796,610.37	64,580,000.00	-208,216,610.37
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（三）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
（五）专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	5,000,000,000.00		6,991,546,416.52		670,692,944.75		72,186,594.11		-2,132,271,198.31		10,602,154,757.07	3,878,186,300.27	14,480,341,057.34

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司股东权益变动表 (续)
2024年度

编制单位：成都兴城投资集团有限公司 单位：人民币元

2023年度														
项	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	其他	股东权益 合计			
		优先股	永续债									其他		
一、上年年末余额	5,000,000,000.00			7,218,462,625.70		209,436,688.20		36,373,302.09	126,506,118.77		12,590,778,734.76			
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	5,000,000,000.00			7,218,462,625.70		209,436,688.20		36,373,302.09	126,506,118.77		12,590,778,734.76			
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）				-225,625,023.86		-108,469,415.29		71,051.08	-79,180,740.29		-413,204,128.36			
（一）综合收益总额						-108,469,415.29			710,510.79		-107,758,904.50			
（二）股东投入和减少资本				-225,625,023.86							-225,625,023.86			
1. 股东投入的普通股				-225,625,023.86							-225,625,023.86			
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入股东权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积								71,051.08	-79,891,251.08		-79,820,200.00			
2. 对股东的分配								71,051.08	-71,051.08					
3. 其他									-79,820,200.00		-79,820,200.00			
（四）股东权益内部结转														
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	5,000,000,000.00			6,992,837,601.84		100,967,272.91		36,444,353.17	47,325,378.48		12,177,574,606.40			

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

财务报表附注

(除特别标明外，金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司（原名成都人居置业有限公司、成都兴城人居地产投资集团有限公司，以下简称公司、本公司或人居公司）是由成都兴城投资集团有限公司全资持股（直接持股99%、间接持股1%）的国有全资公司，于2004年8月31日取得由国家工商行政管理部门颁发的510109000015164号《企业法人营业执照》，统一社会信用代码91510100762277030P。本公司的营业期限：2004年8月31日至无固定期限。

截至2024年12月31日，公司注册资本500000万元人民币，注册地址（总部地址）成都高新区锦城大道999号，主要从事房地产开发经营业务。

本次财务报告 2025 年 3 月 27 日经公司董事会批准报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

本报告期内，本公司新增 4 家子公司，无减少子公司，详见本附注“六、合并范围的变更”和“七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

(一)编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

(二)持续经营

本公司根据过去经营业绩及未来影响持续经营能力的综合因素判断，认为报告期以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明



本公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人声明，本财务报告所载财务信息符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二)会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(三)营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于12个月。

(四)记账本位币

人民币为本公司的经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。

(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；原持有投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。



对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

（六）合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。



因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

（3）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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子公司自购买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。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，应当在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（4）分步处置股权至丧失控制权的特殊处理

分步处置股权至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。分步处置股权至丧失控制权的各项交易，在个别财务报表中，相应结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益。

在合并财务报表中，分步处置股权至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照上述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额：

1）属于“一揽子交易”的，确认为其他综合收益。在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。



2) 不属于“一揽子交易”的, 作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起, 三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

本公司对发生的外币业务, 采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折合为人民币记账。资产负债表日, 外币货币性项目按中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算, 由此产生的汇兑损益, 除属于与符合资本化条件资产有关的借款产生的汇兑损益, 予以资本化计入相关资产成本外, 其余计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目, 仍采用业务发生日中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价折算, 不改变其记账本位币金额。

(九) 金融工具

金融工具, 是指形成一个企业的金融资产, 并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1. 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的, 终止确认金融资产(或金融资产的一部分, 或一组类似金融资产的一部分), 即从其账户和资产负债表内予以转销:

①收取金融资产现金流量的权利届满;

②转移了收取金融资产现金流量的权利, 或在过手协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务; 并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬, 或(b)虽然实质上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, 但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满, 则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代, 或现有负债的条款几乎全部被实质性修改, 则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理, 差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产, 按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产, 是指按照合同条款的约定, 在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日, 是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2. 金融资产的分类与计量



本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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。

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失。在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

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

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

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失(包括利息和股利收入)计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量.业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。



本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

3. 金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。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。

对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动形成的利得与损失均计入当期损益。

2) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照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) 金融负债与权益工具的区分

①金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

a. 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；

b. 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；

c. 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；



d.将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

②权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

4. 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投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。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提方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。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未显著增加，处于第一阶段，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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后信用风险显著增加，且已经发生信用减值的，处于第三阶段，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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

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



权金额，确认预期信用损失。在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限(包括考虑续约选择权)。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

对于应收票据、应收账款、合同资产和租赁应收款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

①信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

②预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

③债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

④作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

⑤预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

⑥借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

⑦债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级等。

3) 已发生信用减值的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：



- ①发行方或债务人发生重大财务困难；
- ②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- ③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- ④债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- ⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

4) 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：存在一种或多种重大不利因素，表明债务人已发生信用减值；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。

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合，在组合的基础上评估信用风险。

5) 各类金融资产预期信用损失的具体计量方法

① 应收票据

本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计提方法
应收银行承兑汇票	票据承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收商业承兑汇票	票据承兑人	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 应收账款及合同资产

对于《企业会计准则第14号—收入》所规定的，不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司始终按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的应收账款和合同资产单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司



参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款或合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计提方法
组合 1：应收关联单位款项	关联单位款项的应收账款具有类似较低的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合 2：政府性债权	应收政府部门款项具有类似较低的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
组合 3：账龄特征组合	本组合以应收账款账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款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。

参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，组合1和组合2预期信用损失为0，为无风险组合。

应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表：

账龄	违约损失率
一年以内（含一年）	0%
一至三年（含三年）	5%
三至五年（含五年）	20%
五年以上	40%

③ 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值的其他应收款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据	计提方法
组合 1：应收关联方单位款项	关联单位款项的应收账款具有类似较低的信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内预期信用损失率，计算预期信用损失。



项目	确定组合的依据	计提方法
组合 2: 政府性债权	应收政府部门款项具有类似较低的信用风险特征	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内预期信用损失率, 计算预期信用损失。
组合 3: 保证金及押金	保证金及押金具有类似较低的信用风险特征	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内预期信用损失率, 计算预期信用损失。
组合 4: 账龄特征组合	本组合以其他应收款账龄作为信用风险特征	参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率, 计算预期信用损失。

参考历史信用损失经验, 结合当前状况以及对未来经济状况的预测, 通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率, 组合1、组合2、组合3的预期信用损失为0, 为无风险组合。

对于划分为组合4的其他应收款项, 本公司在每个资产负债表日评估其信用风险, 并划分为前述三个阶段, 分别计算预期信用损失。

6) 预期信用损失的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化, 本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失, 由此形成的损失准备的增加或转回金额, 应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产, 损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值; 对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资, 本公司在其他综合收益中确认其损失准备, 不抵减该金融资产的账面价值。

7) 核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回, 则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认, 这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是, 按照本公司收回到期款项的程序, 被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的, 作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

5. 金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 分别下列情况处理: 放弃了对该金融资产控制的, 终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债; 未放弃对该金融资产控制的, 按照其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。



通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的。按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

(十) 存货

1. 存货的分类和成本

公司存货分为原材料、开发成本、开发产品、受托代建项目。

开发成本系尚未建成、以出售、出租为目的的物业。项目完工并办理竣工财务决算后，将开发成本转至开发产品。

开发产品系项目已建成、待出售的物业。房产销售时，根据单位成本（项目总成本除以可销售面积）和已销售面积，结转成本。

受托代建项目系公司接受政府部门或其他单位的委托，以代建单位的身分建设和管理的项目，受托代建项目完工后移交给指定业主，办理竣工财务决算后结转“受托代建项目”与“专项应付款”。

存货按成本进行初始计量，房地产开发产品成本包括土地开发成本、前期开发费用、基础设施费、建筑安装工程费以及开发间接费用。符合资本化条件的借款费用，计入房地产开发产品成本(参见附注三、（十五）)。

2. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，成本高于其可变现净值的，按照单个存货项目计提存货跌价准备，同时计入当期损益。

(十一) 持有待售资产

(1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。



因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

（2）持有待售的非流动资产或处置组的计量

1)初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

2)资产减值损失转回的会计处理

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

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

3)不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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



进行调整后的金额；②可收回金额。

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

(十二)长期股权投资

(1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能



发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

(十三) 固定资产核算方法

(1) 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，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。

(2) 固定资产计价

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

(3) 固定资产分类和折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。本公司将固定资产的成本扣除预计净残值和累计减值准备后在其使用寿命内按照年限平均法计提折旧，除非固定资产符合持有待售的条件。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	40	5%	2.375%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	6	5%	15.83%
办公设备	8	5%	11.88%
机器设备	8	5%	11.88%
酒店业家具	5	5%	19%

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。

(4) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(5) 其他说明



本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并在必要时作适当调整，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(十四)投资性房地产核算方法

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，主要系公司自行开发且用于出租的房地产。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当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。

自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分计入其他综合收益；待该投资性房地产处置时，将该部分转入当期损益等。

(十五)借款费用

(1) 借款费用的确认条件

本公司发生的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，予以资本化并计入相关资产的成本。

除上述借款费用外，其他借款费用均于发生当期确认为财务费用。

(2) 借款费用资本化方法

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，本公司以专门借款当期按实际利率计算的当期利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款予以资本化的利息金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，本公司根据暂用资金余额乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

资本化率是根据一般借款加权平均的实际利率计算确定。

(十六)收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允



价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

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：

（1）销售商品收入

房地产销售在房产完工并办理竣工财务决算，达到了销售合同约定的交付条件，即买卖双方办理完交房手续，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入合同负债科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）房屋租赁收入

房屋租赁收入按与承租方签定的合同或协议规定，收到租赁方的租金且开具完税凭证时按直线法确认房屋出租收入的实现。

（3）受托代建管理费收入



受托代建管理费收入根据代建协议的约定，在劳务已提供、取得收取代建管理费的权利且开具完税凭证时，确认劳动报酬的实现。

(4) 酒店经营收入

本公司提供酒店客房服务的，在提供相关服务的期间内按履约进度确认酒店客房服务收入。本公司提供餐饮服务的，在餐饮服务提供给客户的时点确认收入。

(十七) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- 该成本预期能够收回。

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

(十八) 政府补助

政府补助是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府以投资者身份向本公司投入的资本。政府拨入的投资补助等专项拨款中，国家相关文件规定作为资本公积处理的，也属于资本性投入的性质，不属于政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，本公司将其确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期



损益。与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，本公司将其确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，则直接计入当期损益。

与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(十九)职工薪酬

(1) 短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利职后设定提存计划

本公司所参与的设定提存计划是按照中国有关法规要求，本公司职工参加的由政府机构设立管理的社会保障体系中的基本养老保险。基本养老保险的缴费金额按国家规定的基准和比例计算。本公司在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在下列两者孰早日，确认辞退福利产生的负债，同时计入当期损益：

- 1) 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- 2) 本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本集团将实施重组的合理预期时。

(二十)递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，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；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不



予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

(二十一) 租赁

租赁是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。除非合同条款和条件发生变化，公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司团可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

1. 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本公司发生的初始直接费用；

④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。



本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2）租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，本公司无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- ①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- ④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

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

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

1) 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

2) 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司对房屋及建筑物、机器设备、运输工具和办公设备及其他设备的短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期



不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

（4）租赁变更

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

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

2. 本公司作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁应用上述短期租赁的简化处理，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

（1）本公司作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为融资租赁出租人

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：



- 1)承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2)取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3)购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；
- 4)承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 5)由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

(3) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

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

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 1)假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 2)假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

(二十二) 会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更及影响

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称及影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。



会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称及影响金额
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更及影响

无。

四、税项

1. 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	9%、5%
城市维护建设税	流转税额	7%、5%
教育附加	流转税额	3%
地方教育费	流转税额	2%
印花税	账簿、合同、协议	0.05%、0.03%
土地使用税	拥有产权土地面积	按地块分类确定价格
房产税	房屋入账价值/出租收入	扣除 30%后*1.2%或 12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率 30%~60%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%~5%
企业所得税	应税收入	25%

五、合并会计报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元：“年初”指 2023 年 12 月 31 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

(一)货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	74,000.00	90,237.00
银行存款	7,237,492,487.08	9,206,951,846.19
其他货币资金	29,886.00	1,042,267.00



项目	年末余额	年初余额
合计	7,237,596,373.08	9,208,084,350.19
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	22,832,420.24	6,651,774.74

(二)应收票据

1.按性质分类

项目	年末余额	年初余额
商业承兑票据	36,883,657.02	84,549,961.55
合计	36,883,657.02	84,549,961.55

2.按组合分类

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(%)	
按单项计提坏账准备的应收票据					
其中:银行承兑票据					
商业承兑票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	36,883,657.02	100.00			36,883,657.02
其中:银行承兑票据					
商业承兑票据	36,883,657.02	100.00			36,883,657.02
合计	36,883,657.02	100.00			36,883,657.02
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(%)	
按单项计提坏账准备的应收票据					
其中:银行承兑票据					
商业承兑票据					
按组合计提坏账准备的应收票据	84,549,961.55	100.00			84,549,961.55
其中:银行承兑票据					
商业承兑票据	84,549,961.55	100.00			84,549,961.55



合计	84,549,961.55	100.00			84,549,961.55
----	---------------	--------	--	--	---------------

3.期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

(三)应收账款

1.应收账款分类披露

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(%)	
按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	166,447,424.24	100.00	1,635,349.30	0.98	164,812,074.94
合计	166,447,424.24	100.00	1,635,349.30	0.98	164,812,074.94

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(%)	
按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	688,340,712.96	100.00	735,746.63	0.11	687,604,966.33
合计	688,340,712.96	100.00	735,746.63	0.11	687,604,966.33

2.按单项计提坏账准备的应收账款

无。

3.按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄风险组合	18,407,545.03	1,635,349.30	8.88
其他方法组合	148,039,879.21		
合计	166,447,424.24	1,635,349.30	0.98



名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄风险组合	386,636,743.79	735,746.63	0.19
其他方法组合	301,703,969.17		
合计	688,340,712.96	735,746.63	0.11

4.按账龄组合计提坏账准备

账龄	年末余额		
	应收账款余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	9,689,131.42		
1-3年(含3年)	2,065,344.46	103,267.22	5.00
3-5年(含5年)	5,645,727.88	1,129,145.57	20.00
5年以上	1,007,341.27	402,936.51	40.00
合计	18,407,545.03	1,635,349.30	

账龄	年初余额		
	应收账款余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	369,186,439.27		
1-3年(含3年)	16,410,955.37	445,202.92	5.00
3-5年(含5年)	337,620.92	5,074.60	20.00
5年以上	701,728.23	285,469.11	40.00
合计	386,636,743.79	735,746.63	

5.本年计提坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	735,746.63	899,602.67				1,635,349.30
合计	735,746.63	899,602.67				1,635,349.30

6.按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末账面余额	账龄	占应收账款的比例(%)	坏账准备余额
成都兴城之家住房租赁有限公司	95,340,818.57	1-2年	57.28	
成都兴城商业运营管理有限公司	51,061,069.59	1-2年	30.68	



单位名称	期末账面余额	账龄	占应收账款的比例(%)	坏账准备余额
成都树基教育发展有限公司	4,986,750.73	3-4 年	3.00	997,350.15
成都建工集团旅游有限公司	2,987,619.85	1-4 年	1.79	
成都人居智慧科技服务有限公司	1,291,953.55	1-2 年	0.78	
合计	155,668,212.29		93.53	997,350.15

(四)预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	367,453,442.56	73.23	270,863,722.12	55.58
1 至 2 年	95,735,089.85	19.08	86,418,618.59	17.73
2 至 3 年	13,504,923.98	2.69	124,818,393.06	25.61
3 年以上	25,080,684.08	5.00	5,271,236.37	1.08
合计	501,774,140.47	100.00	487,371,970.14	100.00

2.预付款项年末余额前五名单位情况

单位名称	年末余额				
	与本公司关系	余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
成都建工集团有限公司	关联方	340,473,203.96	67.85	1 年以内、1-2 年、3-4 年	未到合同结算期
中国五冶集团有限公司	非关联方	21,000,000.00	4.19	1-2 年	未到合同结算期
成都建工第三建筑工程有限公司	关联方	18,753,291.66	3.74	1 年以内	未到合同结算期
国网四川省电力公司	非关联方	20,378,565.43	4.06	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	未到合同结算期
成都方源房地产咨询服务有限公司	非关联方	6,416,612.18	1.28	1 年以内、1-2 年	未到合同结算期
合计		407,021,673.23	81.12		

3.期末预付款项中持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位预付款项无。



4.账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明

单位名称	期末金额	占预付账款 总额的比例 (%)	款项性质	未结算原因
成都建工集团有限公司	60,266,593.14	12.01	预付工程款	未达结算条件
中国五冶集团有限公司	21,000,000.00	4.19	预付工程款	未达结算条件
国网四川省电力公司	13,738,224.43	2.74	预付工程款	未达结算条件
合 计	95,004,817.57	18.94		

(五)其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	18,000,000.00	
其他应收款	2,683,193,968.54	4,004,301,600.38
合 计	2,701,193,968.54	4,004,301,600.38

1. 应收股利

(1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
成都兴城供应链集团股份有限公司	18,000,000.00	
合 计	18,000,000.00	

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

无。

2.其他应收款

(1) 其他应收款按性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
土地及其他保证金	813,398,927.76	1,464,741,549.11
合作方经营往来款	665,860,037.08	1,151,664,767.00
关联方往来款	1,593,650,885.32	1,773,258,093.99
其他	82,063,449.69	86,867,861.68
小计	3,154,973,299.85	4,476,532,271.78
减：坏账准备	471,779,331.31	472,230,671.40



款项性质	年末余额	年初余额
合计	2,683,193,968.54	4,004,301,600.38

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	879,160,032.82	2,765,843,038.28
1至3年	1,237,945,826.83	1,535,197,631.17
3至5年	911,895,968.90	126,971,471.30
5年以上	125,971,471.30	48,520,131.03
小计	3,154,973,299.85	4,476,532,271.78
减：坏账准备	471,779,331.31	472,230,671.40
合计	2,683,193,968.54	4,004,301,600.38

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	17,283,297.33		454,947,374.07	472,230,671.40
年初余额在本年				
其中：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	-14,851,188.32		14,399,848.23	-451,340.09
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	2,432,109.01		469,347,222.30	471,779,331.31

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况



类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
处于第一阶段的其他应收款	17,283,297.33	-14,851,188.32				2,432,109.01
处于第二阶段的其他应收款						
处于第三阶段的其他应收款	454,947,374.07	14,399,848.23				469,347,222.30
合计	472,230,671.40	-451,340.09				471,779,331.31

(5) 其他应收款年末余额前五名单位情况

单位名称	款项的性质	余额	年末余额		
			账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
成都人居兴驿置业有限公司	往来款	452,517,804.80	1 年以内 169,903,547.22 元; 1-2 年 282,614,257.58 元	14.34	
四川省森盟置业有限公司	往来款	418,157,558.05	1-2 年 2,385,833.00 元; 4-5 年 403,647,302.85 元	13.25	418,157,558.05
成都市成华区住房和城乡建设局	保证金	177,570,000.00	2-3 年 122,946,000.00 元; 3-4 年 54,624,000.00 元	5.63	
广州宏耀房地产开发有限公司	往来款	168,217,000.00	1 年以内 105,000,000.00 元; 4-5 年 63,217,000.00 元	5.33	
成都市温江区土地储备中心	保证金	150,000,000.00	4-5 年	4.75	
合计		1,366,462,362.85		43.30	418,157,558.05

(六) 存货

1. 存货分类

项目	年末余额
----	------



	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,251,549.41		1,251,549.41
开发产品	22,020,401,116.80	410,441,508.76	21,609,959,608.04
开发成本	48,913,469,004.69	78,047,125.19	48,835,421,879.50
库存商品	354,803.32		354,803.32
包装物及低值易耗品	7,548.24		7,548.24
受托代建项目	160,546,433.38		160,546,433.38
合计	71,096,030,455.84	488,488,633.95	70,607,541,821.89
项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,076,961.35		1,076,961.35
开发产品	16,804,649,682.09	169,725,180.99	16,634,924,501.10
开发成本	49,641,935,025.86	7,093,557.00	49,634,841,468.86
库存商品	377,350.91		377,350.91
包装物及低值易耗品	5,484.24		5,484.24
受托代建项目	197,966,925.68		197,966,925.68
合计	66,646,011,430.13	176,818,737.99	66,469,192,692.14

2. 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料							
开发产品	169,725,180.99	240,624,403.68			-91,924.09		410,441,508.76
开发成本	7,093,557.00	70,953,568.19					78,047,125.19
库存商品							
包装物及低值易耗品							
受托代建项目							
合计	176,818,737.99	311,577,971.87			-91,924.09		488,488,633.95



3.开发成本主要项目及其跌价准备情况

项目名称	地址	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
武侯 77 亩	成都武侯区	580,437.99		580,437.99	480,198.33		480,198.33
文家场项目（成大旧校区）	成都青羊区	110,791,514.28		110,791,514.28	110,791,514.28		110,791,514.28
玉石国际社区	成都锦江区	2,601,509.44		2,601,509.44	2,601,509.44		2,601,509.44
江安湖项目	成都双流区	7,093,557.00	7,093,557.00		7,093,557.00	7,093,557.00	
银行大厦	成都锦江区	433,228,118.00		433,228,118.00	427,304,953.96		427,304,953.96
高新区 97.61 亩	成都高新区	2,068,358,917.58		2,068,358,917.58	3,916,296,411.95		3,916,296,411.95
高新区 26.24 亩（商业）	成都高新区	410,455,345.06		410,455,345.06	275,959,339.97		275,959,339.97
长岛荟城人才公寓（新都 174 亩）	成都新都区	921,232,979.66		921,232,979.66	920,872,360.01		920,872,360.01
人才住房（二期）配套酒店项目	成都新都区	481,533,672.17		481,533,672.17	421,636,376.39		421,636,376.39
柏云庭	成都郫都区	722,495,007.77		722,495,007.77	696,478,302.53		696,478,302.53
成华 48 亩	成都成华区	2,020,332,013.96		2,020,332,013.96	1,701,350,468.13		1,701,350,468.13
成华 63 亩	成都成华区	1,821,110,990.03		1,821,110,990.03	815,638,483.43		815,638,483.43
奎光塔 112 亩	成都都江堰	808,356,523.98		808,356,523.98	706,916,205.79		706,916,205.79
奎光塔 52 亩	成都都江堰	582,442,953.20		582,442,953.20	438,608,609.74		438,608,609.74
青城山 78 亩	成都都江堰	181,078,151.40		181,078,151.40	168,680,183.95		168,680,183.95



项目名称	地址	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
青城山 85 亩	成都都江堰	196,664,355.19		196,664,355.19	183,206,155.35		183,206,155.35
青城山 90 亩	成都都江堰	566,978,487.81		566,978,487.81	536,727,329.71		536,727,329.71
成都大学都江堰校区 75.85 亩	成都都江堰	435,021,775.70		435,021,775.70	402,545,188.34		402,545,188.34
火车南站站场片区上盖项目	成都高新区	6,087,885.06		6,087,885.06	6,106,372.10		6,106,372.10
总府路 28 号	成都锦江区	50,000.00		50,000.00	50,000.00		50,000.00
青羊区代建 38.5 亩项目	成都青羊区	40,000.00		40,000.00			
玺云府	成都青白江区	2,778,120,634.61		2,778,120,634.61	2,658,578,039.44		2,658,578,039.44
瑞云府	成都青白江区	614,490,692.82		614,490,692.82	508,044,303.50		508,044,303.50
绛溪项目	成都市高新区	1,158,503,721.71		1,158,503,721.71	1,047,648,229.59		1,047,648,229.59
新津 44.42 亩（商业）	成都新津县	306,053,452.20		306,053,452.20	250,499,034.16		250,499,034.16
嘉定新城	上海嘉定区	237,335,073.67		237,335,073.67	222,115,021.30		222,115,021.30
都江堰 62 亩	成都都江堰	640,661,623.26		640,661,623.26	593,453,569.14		593,453,569.14
都江堰 58 亩	成都都江堰	794,291,569.08		794,291,569.08	749,120,213.30		749,120,213.30
双流 115.3282 亩	成都双流区	915,540,475.16		915,540,475.16	2,387,998,510.20		2,387,998,510.20
金牛 21.7991 亩（商业）	成都金牛区	364,355,818.14		364,355,818.14	275,545,692.47		275,545,692.47
成华 24.7019 亩	成都成华区				966,934,160.52		966,934,160.52
成华 35.1482 亩	成都成华区				1,302,867,555.76		1,302,867,555.76
森盟项目	成都武侯区	100,443,650.95		100,443,650.95	99,883,273.59		99,883,273.59



项目名称	地址	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
青景村项目	成都都江堰	1,966,906.08		1,966,906.08	1,966,906.08		1,966,906.08
新津 88 亩（养殖水面用地）	成都新津县	28,875,291.19		28,875,291.19	28,875,291.19		28,875,291.19
翠月湖（153 亩）	成都都江堰	335,471,985.82		335,471,985.82	335,282,494.05		335,282,494.05
翠月湖（125 亩）	成都都江堰	269,951,134.60		269,951,134.60	269,774,247.79		269,774,247.79
宝元 66 亩	成都都江堰	45,615,964.33		45,615,964.33	45,731,962.96		45,731,962.96
宝元 75 亩	成都都江堰	32,159,525.75		32,159,525.75	31,695,693.07		31,695,693.07
紫荆城一期	成都都江堰	16,595,597.65		16,595,597.65	16,595,597.65		16,595,597.65
温江 99 亩	成都温江区	2,558,580,035.19	51,897,642.50	2,506,682,392.69	2,228,504,942.88		2,228,504,942.88
温江 92 亩	成都温江区	2,383,021,951.52	19,055,925.69	2,363,966,025.83	2,113,110,965.31		2,113,110,965.31
温江 82 亩	成都温江区				2,018,583,471.63		2,018,583,471.63
天府新区 59.18 亩	成都天府新区	2,087,960,934.80		2,087,960,934.80	1,975,872,557.03		1,975,872,557.03
臻荣府	广州花都区				69,648.54		69,648.54
西派宸	西安西咸新区				665,659,870.83		665,659,870.83
金泉街道新建住宅（53 亩）	成都金牛区				1,924,493,253.18		1,924,493,253.18
七星岛 51 亩	成都青白江区	251,493,470.19		251,493,470.19	226,859,090.64		226,859,090.64
七星岛 96 亩	成都青白江区	375,974,846.54		375,974,846.54	346,250,542.37		346,250,542.37
七星岛 97 亩	成都青白江区	445,031,271.80		445,031,271.80	409,653,507.06		409,653,507.06
崇州 85 亩	成都崇州市	392,281,937.25		392,281,937.25	360,573,870.56		360,573,870.56



项目名称	地址	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
崇州 105 亩	成都崇州市	530,516,327.68		530,516,327.68	493,299,089.57		493,299,089.57
金牛区 102 亩	成都金牛区	2,524,336,725.34		2,524,336,725.34	2,071,307,204.88		2,071,307,204.88
成华区 60.3 亩	成都成华区	927,999,988.87		927,999,988.87	754,848,555.94		754,848,555.94
成华区 65.8 亩	成都成华区	879,785,457.51		879,785,457.51	750,072,317.10		750,072,317.10
新都 36.60 亩	成都新都区	331,204,915.45		331,204,915.45	264,613,937.52		264,613,937.52
新都 44.82 亩	成都新都区	222,530,617.84		222,530,617.84	222,272,900.27		222,272,900.27
新都 57.48 亩	成都新都区	285,528,058.05		285,528,058.05	285,427,732.98		285,427,732.98
龙泉 30 亩	成都龙泉驿区	590,517,121.89		590,517,121.89	476,741,676.04		476,741,676.04
龙泉 15 亩	成都龙泉驿区	448,878,658.51		448,878,658.51	414,705,641.37		414,705,641.37
龙泉 16 亩	成都龙泉驿区	472,921,545.88		472,921,545.88	435,159,330.66		435,159,330.66
龙泉 19 亩	成都龙泉驿区	579,420,900.63		579,420,900.63	516,731,294.54		516,731,294.54
龙泉 22 亩	成都龙泉驿区	641,336,263.06		641,336,263.06	598,699,929.55		598,699,929.55
青羊区 66 亩	成都青羊区	3,682,108,537.35		3,682,108,537.35	3,294,593,927.97		3,294,593,927.97
龙泉驿区 23.9 亩	成都龙泉驿区	394,386,735.48		394,386,735.48	343,769,759.34		343,769,759.34
龙泉驿区 33.9 亩	成都龙泉驿区	557,352,255.48		557,352,255.48	556,952,588.16		556,952,588.16
龙泉 63 亩	成都龙泉驿区	1,120,172,845.89		1,120,172,845.89	708,387,522.53		708,387,522.53
龙泉 36 亩	成都龙泉驿区	884,882,559.75		884,882,559.75			
龙泉 78 亩	成都龙泉驿区	2,016,457,172.00		2,016,457,172.00			



项目名称	地址	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
龙泉驿区 22 亩	成都龙泉驿区	403,864,036.77		403,864,036.77	361,729,667.00		361,729,667.00
龙泉驿区 66 亩	成都龙泉驿区	981,637,020.09		981,637,020.09			
兴青源项目	成都市青羊区	1,665,493.00		1,665,493.00	1,467,143.00		1,467,143.00
锦尚雅宸	成都温江区	680,002,050.16		680,002,050.16	1,082,254,340.30		1,082,254,340.30
成华区 74 亩保障房	成都成华区	38,760.00		38,760.00			
高新区 60 亩保障房项目	成都高新区	3,602,434.07		3,602,434.07			
成华区 74 亩保障房	成都成华区	18,240.00		18,240.00			
锦江区 50.7 亩保障房项目	成都锦江区	14,995,042.90		14,995,042.90			
成华区 74 亩保障房	成都成华区	36,984,784.66		36,984,784.66			
46 亩	成都双流区	259,923,758.00		259,923,758.00			
85 亩	成都双流区	529,088,938.79		529,088,938.79			
合计	——	48,913,469,004.69	78,047,125.19	48,835,421,879.50	49,434,619,594.91	7,093,557.00	49,427,526,037.91

4.开发产品主要项目信息

项目名称	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
东苑 B 区	84,085.85		84,085.85	84,085.85		84,085.85
东苑 C 区	180,461.55		180,461.55	180,461.55		180,461.55
东苑 D 区	516,720.34		516,720.34	516,720.34		516,720.34
东苑 E 区	538,603.72		538,603.72	538,603.72		538,603.72



项目名称	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
都市阳光	71,198,109.63		71,198,109.63	71,525,653.75		71,525,653.75
东苑J区	23,188,406.77		23,188,406.77	23,188,406.77		23,188,406.77
锦尚春天B区	10,188,076.67		10,188,076.67	10,188,076.67		10,188,076.67
锦尚天华	10,310,039.43		10,310,039.43	10,310,039.43		10,310,039.43
南苑小区	23,438,526.07		23,438,526.07	23,438,526.07		23,438,526.07
天府名居	3,058,196.19		3,058,196.19	3,058,196.19		3,058,196.19
天府世家	24,076,866.41		24,076,866.41	24,076,866.41		24,076,866.41
天府欣苑	13,319,580.65		13,319,580.65	13,319,580.65		13,319,580.65
锦城世家	195,760,690.42		195,760,690.42	195,760,690.42		195,760,690.42
锦尚春天A区	48,900,392.49		48,900,392.49	51,437,419.11		51,437,419.11
东御铭家	70,898,430.61		70,898,430.61	71,115,264.15		71,115,264.15
紫云庭	33,796,867.73		33,796,867.73	34,025,145.98		34,025,145.98
盛和林语	367,864,556.17		367,864,556.17	367,995,060.79		367,995,060.79
天府汇城	59,701,656.37		59,701,656.37	59,701,656.37		59,701,656.37
花照项目	151,872,662.62		151,872,662.62	151,872,662.62		151,872,662.62
东湖长岛	242,707,125.19		242,707,125.19	258,810,724.74		258,810,724.74
昙云雅居	9,545,347.96		9,545,347.96	9,545,347.96		9,545,347.96
高新区 97.61 亩	1,570,655,568.70		1,570,655,568.70			



项目名称	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
悦云庭项目（新都 65 亩）	296,981,651.34	28,302,570.75	268,679,080.59	299,268,158.16	20,946,454.50	278,321,703.66
长岛荟城人才公寓（木兰 66.74 亩）	167,917,450.35	16,418,335.44	151,499,114.91	170,087,530.56	7,416,103.28	162,671,427.28
璟云庭项目（新都 33.8 亩）	185,025,379.53	52,818,271.07	132,207,108.46	186,706,858.93	51,718,440.85	134,988,418.08
长岛荟城人才公寓（新都 180 亩）	1,275,107,743.43		1,275,107,743.43	1,287,609,679.78		1,287,609,679.78
锦城峰荟人才公寓	591,934,957.22		591,934,957.22	597,326,890.63		597,326,890.63
柏云庭项目	295,039,892.31		295,039,892.31	298,996,544.60		298,996,544.60
长岛荟城人才公寓（新都 174 亩）	279,773,642.21		279,773,642.21	281,517,092.75		281,517,092.75
智荟城	388,207,213.10	9,351,132.35	378,856,080.75	668,156,573.54		668,156,573.54
蜀澜峰荟	26,485,310.90		26,485,310.90	31,852,606.01		31,852,606.01
九林语项目（东客站 40.76 亩）	94,271,583.22		94,271,583.22	96,756,178.32		96,756,178.32
九林语项目（东客站 41.88 亩）	209,108,853.48		209,108,853.48	239,912,890.69		239,912,890.69
成华区龙潭 38.2159 亩	299,835,663.79		299,835,663.79	301,646,093.61		301,646,093.61
云山府项目	241,238,855.49	3,537,104.11	237,701,751.38	252,115,325.42		252,115,325.42
柏云府瑞云阁（59.18 亩）	227,498,568.36	16,625,108.18	210,873,460.18	241,460,555.83		241,460,555.83



项目名称	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
柏云府-岷云阁（65亩）	421,664,012.19	17,170,018.57	404,493,993.62	436,492,986.54		436,492,986.54
都江堰（60.11亩）	90,915,780.27	16,178,653.48	74,737,126.79	76,289,711.77		76,289,711.77
大同峰荟人才公寓	863,172,803.12	7,637,962.08	855,534,841.04	865,047,587.95		865,047,587.95
翠怡峰荟人才公寓	550,236,584.17	9,811,649.12	540,424,935.05	569,974,195.38		569,974,195.38
樾江峰荟	575,437,072.41	8,396,221.93	567,040,850.48	575,575,333.12		575,575,333.12
亿澜峰荟	529,202,342.16	3,270,824.58	525,931,517.58	529,071,595.64		529,071,595.64
东汇家园	29,285,367.31		29,285,367.31	29,285,367.31		29,285,367.31
东城花汇	67,278,326.37		67,278,326.37	67,278,326.37		67,278,326.37
创意山产业园项目	50,784,988.97		50,784,988.97	50,784,988.97		50,784,988.97
东城汇都	17,411,224.16		17,411,224.16	17,411,224.16		17,411,224.16
创意山商业中心二期	30,886,955.32		30,886,955.32	30,886,955.32		30,886,955.32
紫云府项目（彭州86亩）	65,100,152.62		65,100,152.62	66,819,632.02		66,819,632.02
紫云府项目（彭州91亩）	46,932,477.22		46,932,477.22	48,447,452.53		48,447,452.53
万新峰荟	126,116,688.02		126,116,688.02	126,135,809.60		126,135,809.60
金云府珺澜阁	73,767,236.76	1,724,479.84	72,042,756.92	77,203,010.44		77,203,010.44
金云府珺逸阁	1,038,777,285.71	18,162,058.25	1,020,615,227.46	1,043,342,941.87		1,043,342,941.87
玺云府	1,418,162,862.81	12,949,296.78	1,405,213,566.03	1,493,444,692.64		1,493,444,692.64



项目名称	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
都江堰 69 亩	361,244,083.31	68,115,147.43	293,128,935.88	686,875,420.12		686,875,420.12
荟澜阁	211,935,232.40		211,935,232.40	216,517,848.98		216,517,848.98
荟瑞阁	263,530,631.18		263,530,631.18	270,659,627.30		270,659,627.30
瑞云府	128,284,157.61		128,284,157.61	128,284,157.61		128,284,157.61
蜀津峰荟 2#蜀澜阁	73,362,138.40		73,362,138.40	73,333,764.91		73,333,764.91
麓湖林语阁	156,104,962.81		156,104,962.81	178,628,235.17		178,628,235.17
和樾林语	101,827,515.41		101,827,515.41	118,815,867.58		118,815,867.58
鹿溪樾府	293,232,416.86		293,232,416.86	459,947,801.37		459,947,801.37
紫荆城一期	28,963,025.39	14,140,022.68	14,823,002.71	28,963,025.39	14,140,022.68	14,823,002.71
梧桐屿项目	196,520,069.13		196,520,069.13	196,662,166.18		196,662,166.18
紫荆城二期	162,870,664.69		162,870,664.69	162,888,952.69		162,888,952.69
汇都商贸城	5,304,961.40		5,304,961.40	5,304,961.40		5,304,961.40
书香府邸一期	21,532,970.17	7,984,314.16	13,548,656.01	8,588,192.51	7,984,314.16	603,878.35
书香府邸二期	87,229,892.43	51,309,764.74	35,920,127.69	91,704,807.09	51,309,764.74	40,395,042.35
泽瑞西园	116,086,390.75	16,302,004.87	99,784,385.88	117,125,216.34	16,210,080.78	100,915,135.56
望青来青黛阁	404,829,805.74		404,829,805.74	412,092,687.25		412,092,687.25
宝元 66 亩	427,430,601.86		427,430,601.86	427,430,601.86		427,430,601.86
臻荣府	116,856,925.31		116,856,925.31	140,254,054.34		140,254,054.34



项目名称	年末余额	期末跌价准备	期末净值	年初余额	期初跌价准备	期初净值
西派时代	1,015,648,591.88		1,015,648,591.88	693,485,099.01		693,485,099.01
锦尚雅宸	225,945,414.74		225,945,414.74	156,808,645.94		156,808,645.94
人居海棠林语	885,953,953.64	20,258,317.11	865,695,636.53			
九林语叠溪阁	685,392,393.27		685,392,393.27			
九林语瀚岳阁	1,020,407,389.81		1,020,407,389.81			
温江 82 亩	1,147,523,046.29	9,978,251.24	1,137,544,795.05			
懿林语	377,023,986.46		377,023,986.46			
合计	22,020,401,116.80	410,441,508.76	21,609,959,608.04	17,011,965,113.04	169,725,180.99	16,842,239,932.05

5.受托代建项目

项目名称	委托方	年末余额	年初余额
成都市国家综合档案馆建设项目	成都市档案局		35,729,710.22
成都大学二期工程	成都大学	160,546,433.38	162,237,215.46
合计		160,546,433.38	197,966,925.68

6.未办妥产权证书的存货情况

项目	账面价值	未办妥产权证原因
青羊区 66 亩土地	3,668,112,222.55	因该地块地铁正在施工未收地，故尚未办理产权证
龙泉 36 亩土地	823,263,681.84	未缴纳契税，尚未办理产权证
龙泉 78 亩土地	1,876,182,560.60	未缴纳契税，尚未办理产权证



项目	账面价值	未办妥产权证原因
龙泉驿区 22 亩土地	353,474,370.54	未缴纳契税, 尚未办理产权证
龙泉驿区 66 亩土地	980,957,783.24	未缴纳契税, 尚未办理产权证
双流 46 亩土地	259,705,650.45	2024 年 12 月签订土地出让合同, 尚未办理产权证
双流 85 亩土地	528,580,667.24	2024 年 12 月签订土地出让合同, 尚未办理产权证
合计	8,490,276,936.46	

(七)一年内到期的非流动资产

项目	年末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一年内到期的债权投资						
一年内到期的其他债权投资						
一年内到期的长期应收款						
一年内到期的委托贷款						
一年内到期的长期待摊费用				3,113,704.10		3,113,704.10
合计				3,113,704.10		3,113,704.10

(八)其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税	520,189,888.46	374,371,307.06
预缴税金	2,144,827,685.05	1,821,882,587.54
合同取得成本	107,713,549.20	168,635,442.52
土地销项抵减	232,028,483.32	136,784,724.11
其他	791,926.24	917,737.43



项目	年末余额	年初余额
合计	3, 005, 551, 532. 27	2, 502, 591, 798. 66

(九)长期股权投资

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
对联营、合营企业投资	1, 594, 596, 540. 61		1, 594, 596, 540. 61	1, 727, 253, 318. 56		1, 727, 253, 318. 56
合计	1, 594, 596, 540. 61		1, 594, 596, 540. 61	1, 727, 253, 318. 56		1, 727, 253, 318. 56

1.对联营企业投资

被投资单位	年初余额(账面价值)	本年增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
成都人居兴邻置业有限公司	196, 006, 257. 99			42, 623. 51						196, 048, 881. 50	
成都人居智慧科技服务有限公司	22, 723, 884. 30			3, 477, 751. 69						26, 201, 635. 99	
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	65, 283, 674. 63			-41, 040, 335. 69						24, 243, 338. 94	



被投资单位	年初余额(账面价值)	本年增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广州宏耀房地产开发有限公司	151,077,786.36			-59,072,275.20						92,005,511.16	
深圳前海招兴巨石实业有限公司	37,232,400.28			-9,616,864.55	742,152.55					28,357,688.28	
四川峨影股权投资基金管理有限公司											
四川峨影天府影视文旅股权投资基金合伙企业(有限合伙)	1,917,920.50		1,917,920.50								
成都兴城供应链集团股份有限公司	624,457,377.11			1,055,135.82			18,000,000.00			607,512,512.93	
成都人居津城置业有限公司	47,011,555.53			1,852.73						47,013,408.26	
成都人居龙兴置业有限公司	898,057.45			-87,055.95						811,001.50	



被投资单位	年初余额(账面价值)	本年增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
成都人居兴驿置业有限公司	565,644,954.66			-6,057,994.63						559,586,960.03	
成都德明土地整理有限公司	14,999,449.75			-2,183,847.73						12,815,602.02	
四川南兴恒置业有限公司											
小计	1,727,253,318.56		1,917,920.50	-113,481,010.00	742,152.55		18,000,000.00			1,594,596,540.61	



(十)其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
信托保障基金	59,847,632.20	166,431,556.50
合计	59,847,632.20	166,431,556.50

(十一)投资性房地产

1.采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	出租的房屋及建筑物	合计
1.年初余额	5,814,037,521.00	5,814,037,521.00
2.当期变动	-56,348,093.09	-56,348,093.09
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	194,269,462.55	194,269,462.55
企业合并增加		
减：处置	71,791,094.14	71,791,094.14
其他转出	179,158,500.00	179,158,500.00
公允价值变动	-5,371,612.47	-5,371,612.47
3.年末余额	5,757,689,427.91	5,757,689,427.91

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况：无。

(十二)固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	889,528,353.38	912,325,988.20
固定资产清理		
合计	889,528,353.38	912,325,988.20



(1)固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	酒店业家具	其他	合计
一、账面原值								
1. 年初余额	977,974,147.54	9,819,395.10	10,158,092.95	11,857,073.76	311,111.17	21,060,356.51	604,795.14	1,031,784,972.17
2. 本年增加金额	12,509,177.69		133,882.81	328,890.30		229,110.26		13,201,061.06
（1）购置	12,509,177.69		133,882.81	328,890.30		229,110.26		13,201,061.06
（2）在建工程转入								
（3）企业合并增加								
3. 本年减少金额	2,668,200.00			24,778.76				2,692,978.76
（1）处置或报废								
（2）其他（投资性房地产转出）	2,668,200.00			24,778.76				2,692,978.76
4. 期末余额	987,815,125.23	9,819,395.10	10,291,975.76	12,161,185.30	311,111.17	21,289,466.77	604,795.14	1,042,293,054.47
二、累计折旧								
1. 年初余额	88,087,014.26	8,488,348.28	4,239,717.41	7,379,759.71	270,327.69	10,786,979.20	206,837.42	119,458,983.97
2. 本年增加金额	26,298,060.88	382,989.50	995,780.50	1,636,364.88	1,752.60	4,020,159.20	42,371.06	33,377,478.62
（1）计提	26,298,060.88	382,989.50	995,780.50	1,636,364.88	1,752.60	4,020,159.20	42,371.06	33,377,478.62
3. 本年减少金额	71,761.50							71,761.50



项目	房屋建筑物	运输工具	办公设备	电子设备	机器设备	酒店业家具	其他	合计
(1) 处置或报废								
(2) 其他转出 (投资性房地产 转出)	71,761.50							71,761.50
4. 期末余额	114,313,313.64	8,871,337.78	5,235,497.91	9,016,124.59	272,080.29	14,807,138.40	249,208.48	152,764,701.09
三、减值准备								
1. 年初余额								
2. 本年增加金额								
(1) 计提								
3. 本年减少金额								
(1) 处置或报废								
4. 年末余额								
四、账面价值								
1. 期末账面价值	873,501,811.59	948,057.32	5,056,477.85	3,145,060.71	39,030.88	6,482,328.37	355,586.66	889,528,353.38
2. 期初账面价值	889,887,133.28	1,331,046.82	5,918,375.54	4,477,314.05	40,783.48	10,273,377.31	397,957.72	912,325,988.20



(2) 未办妥产权证书的固定资产情况：无。

(十三)使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.年初余额		
2.本年增加金额	1,421,839.67	1,421,839.67
(1)新增租入	1,421,839.67	1,421,839.67
(2)其他		
3.本年减少金额		
(1)租赁合同到期或提前终止		
(2)其他		
4.年末余额	1,421,839.67	1,421,839.67
二、累计折旧		
1.年初余额		
2.本年增加金额	426,551.90	426,551.90
(1)计提	426,551.90	426,551.90
(2)其他		
3.本年减少金额		
(1)处置		
(2)其他		
4.年末余额	426,551.90	426,551.90
三、减值准备		
1.年初余额		
2.本年增加金额		
(1)计提		
(2)其他		
3.本年减少金额		
(1)处置		
(2)其他		
4.年末余额		



项目	房屋建筑物	合计
四、账面价值		
1.年初账面价值		
2.年末账面价值	995,287.77	995,287.77

(十四)无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.年初余额	232,596,927.10	5,757,098.14	238,354,025.24
2.本年增加金额		6,415,807.31	6,415,807.31
(1)购置		6,415,807.31	6,415,807.31
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
(4)其他			
3.本年减少金额			
(1)处置			
(2)其他减少			
4.年末余额	232,596,927.10	12,172,905.45	244,769,832.55
二、累计摊销			
1.年初余额	18,898,500.27	4,740,843.09	23,639,343.36
2.本年增加金额	5,814,923.16	1,033,267.70	6,848,190.86
(1)计提	5,814,923.16	1,033,267.70	6,848,190.86
(2)其他			
3.本年减少金额			
(1)处置			
(2)其他			
4.年末余额	24,713,423.43	5,774,110.79	30,487,534.22
三、减值准备			
1.年初余额			
2.本年增加金额			



项目	土地使用权	软件	合计
(1)计提			
(2)其他			
3.本年减少金额			
(1)处置			
(2)其他			
4.年末余额			
四、账面价值			
1.年初账面价值	213,698,426.83	1,016,255.05	214,714,681.88
2.年末账面价值	207,883,503.67	6,398,794.66	214,282,298.33

(2) 未办妥产权证书的无形资产情况：无。

(十五)开发支出

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
投资运营系统	4,156,526.89		2,968,318.66	6,394,656.87			730,188.68
合计	4,156,526.89		2,968,318.66	6,394,656.87			730,188.68

(十六)长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
档案馆装修	18,833,346.83	2,775,410.22	2,200,085.52	19,408,671.53	
锦城世家装修	341,379.56		341,379.56		
裕民办公楼装修	4,024,268.24	-6,489.75	1,777,849.41		2,239,929.08
天府汇城办公室	15,993,062.22	110,355.44	7,563,547.08		8,539,870.58
天府欣苑东区	284,247.27		113,698.92		170,548.35
人居艺术中心	736,508.80		330,320.64		406,188.16
售楼部软装	12,959,855.40	2,426,631.84	3,293,961.05		12,092,526.19
办公室装修	2,541,127.55	371,415.90	2,301,807.34		610,736.11
紫荆城二期	52,856,119.05	-349,566.71	5,432,917.71		47,073,634.63
其他	166,273.62		22,169.76		144,103.86
合计	108,736,188.54	5,327,756.94	23,377,736.99	19,408,671.53	71,277,536.96



(十七)递延所得税资产和递延所得税负债

1.未经抵销的递延所得税资产

项目	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
资产减值准备	80,975,908.84	20,243,977.21	77,041,781.48	19,260,445.37
计提未缴纳的土地增值税	559,096,904.56	139,774,226.14	588,649,826.96	147,162,456.74
未实现毛利	422,900,919.32	105,725,229.83	465,915,975.16	116,478,993.79
可抵扣亏损	624,299,749.16	156,074,937.29	581,718,160.24	145,429,540.06
预提费用	86,154,399.36	21,538,599.84	84,574,024.56	21,143,506.14
其他	4,175,054.80	1,043,763.70	1,703,216.40	425,804.10
合计	1,777,602,936.04	444,400,734.01	1,799,602,984.80	449,900,746.20

2.未经抵销的递延所得税负债

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
非同一控制企业合并资产评估增值	153,273,175.88	38,318,293.97	164,215,737.64	41,053,934.41
计入其他综合收益的存货转投资性房地产公允价值与账面价值差额	1,461,390,191.72	365,347,547.93	1,494,433,039.96	373,608,259.99
投资性房地产公允价值变动	1,515,760,091.64	378,940,022.91	1,458,371,070.16	364,592,767.54
合计	3,130,423,459.24	782,605,864.81	3,117,019,847.76	779,254,961.94

(十八)其他非流动资产

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
青白江七星岛项目	1,470,000,000.00		1,470,000,000.00	1,470,000,000.00		1,470,000,000.00
郫都区项目	236,317,551.29		236,317,551.29	236,317,551.29		236,317,551.29
先租后售的人才公寓	113,881,879.35		113,881,879.35	133,768,812.60		133,768,812.60



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
大邑县金星乡产业新村项目	28,468,381.31		28,468,381.31	28,468,381.31		28,468,381.31
合计	1,848,667,811.95		1,848,667,811.95	1,868,554,745.20		1,868,554,745.20

(十九)短期借款

项目	年末余额	年初余额
保证借款	130,043,750.00	170,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	
合计	140,043,750.00	170,000,000.00

(二十)应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	185,635,044.08	551,044.40
合计	185,635,044.08	551,044.40
本年末已到期未支付的应付票据总额	208,250.00	

(二十一)应付账款

1.应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付材料款	26,268,530.17	42,148,935.57
应付工程款	3,754,911,095.15	4,322,171,089.89
应付服务费	2,819,441.57	77,426,482.42
其他类	640,748,142.12	686,674,116.02
合计	4,424,747,209.01	5,128,420,623.90

2.重要的账龄超过1年的应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
成都建工集团有限公司	796,759,821.67	未到合同结算期
成都建工集团有限公司都江堰分公司	164,572,975.36	未到合同结算期
成都建工第五建筑工程有限公司青白江分公司	98,919,784.95	未到合同结算期



项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中国化学工程第七建设有限公司	93,467,747.23	未到合同结算期
中建科工集团有限公司	88,333,058.17	未到合同结算期
中国建筑西南设计研究院有限公司	81,483,276.77	未到合同结算期
成都建工第一建筑工程有限公司	62,488,565.21	未到合同结算期
成都倍特建筑安装工程有限公司	59,906,785.96	未到合同结算期
贵州建工集团有限公司	65,263,721.71	未到合同结算期
中铁建设西北分公司中国铁建·西派人居项目	59,009,188.32	未到合同结算期
合计	1,570,204,925.35	

(二十二) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
预收租金	22,365,256.20	31,512,169.31
合计	22,365,256.20	31,512,169.31

(二十三) 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	6,628,604,946.25	8,771,620,702.23
预收服务费	8,750,837.77	9,357,091.46
合计	6,637,355,784.02	8,780,977,793.69

(二十四) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	21,872,087.31	212,861,629.11	209,364,259.31	25,369,457.11
二、离职后福利设定提存计划	865,255.01	31,387,735.55	31,851,159.05	401,831.51
三、辞退福利		463,961.07	413,657.07	50,304.00
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	22,737,342.32	244,713,325.73	241,629,075.43	25,821,592.62

2. 短期薪酬列示



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,762,899.05	163,050,748.27	158,046,183.20	21,767,464.12
2、职工福利费		15,891,321.21	15,891,321.21	
3、社会保险费	181,357.31	12,351,601.91	12,486,158.00	46,801.22
其中：医疗保险费	152,119.38	11,925,357.50	12,033,592.34	43,884.54
工伤保险费	8,212.55	325,957.58	334,170.13	
生育保险费	15,429.46	100,286.83	112,799.61	2,916.68
其他	5,595.92		5,595.92	
4、住房公积金	356,823.00	19,558,695.00	19,589,519.00	325,999.00
5、工会经费	3,052,143.39	1,711,953.38	2,890,313.81	1,873,782.96
6、职工教育经费	1,518,864.56	297,309.34	460,764.09	1,355,409.81
7、短期带薪缺勤				
8、短期利润分享计划				
9、其他短期薪酬				
合 计	21,872,087.31	212,861,629.11	209,364,259.31	25,369,457.11

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	304,029.28	23,511,450.34	23,421,842.42	393,637.20
2、失业保险费	11,401.04	892,673.71	899,803.96	4,270.79
3、企业年金缴费	549,824.69	6,983,611.50	7,529,512.67	3,923.52
合 计	865,255.01	31,387,735.55	31,851,159.05	401,831.51

(二十五) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
应交增值税	1,984,494.43	5,191,180.09
土地增值税	791,994,785.65	764,319,111.15
企业所得税	53,868,135.46	48,311,679.20
个人所得税	1,523,998.73	9,896,779.45
城市维护建设税	25,156,611.86	25,028,146.35
教育费附加	10,742,858.87	17,180,617.81



项目	年末余额	年初余额
地方教育费附加	7,160,413.58	645,969.89
房产税	912,652.81	221,075.53
印花税	1,035,792.90	839,738.44
城镇土地使用税	37,278.89	514,077.87
其他	124,284.83	
合计	894,541,308.01	872,148,375.78

(二十六) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	4,171,377,664.59	4,488,653,432.79
合计	4,171,377,664.59	4,488,653,432.79

1. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
履约保证金	66,424,411.28	65,124,014.66
投标保证金	813,282.00	1,657,000.00
往来款	2,574,772,309.44	2,903,198,563.78
保证金	21,369,937.01	33,920,579.68
代收社区工程建设款	1,215,024,800.26	1,215,024,800.26
住房公积金	3,034,386.73	11,810,901.84
应付社保款	927,480.03	2,881,504.28
购房诚意金	33,795,655.67	34,777,961.20
其他	255,215,402.17	220,258,107.09
合计	4,171,377,664.59	4,488,653,432.79

(2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
成都建工集团有限公司	1,815,994,035.49	关联方往来款



单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
代收社区工程建设款	1,215,024,800.26	未到结算期
中铁房地产集团华中有限公司	112,104,932.58	关联方往来款
成都兴城投资集团有限公司	63,000,000.00	关联方往来款
成都德明土地整理有限公司	19,483,986.64	关联方往来款
西安铁晟房地产开发有限公司	16,750,092.48	关联方往来款
成都越秀房地产开发有限公司	13,572,914.76	关联方往来款
合计	3,255,930,762.21	

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	3,799,905,650.00	9,091,001,518.22
1 年内到期的应付债券	700,000,000.00	
预提借款利息	215,471,969.92	215,312,254.99
合计	4,715,377,619.92	9,306,313,773.21

(二十八) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
待转销项税额	595,426,575.68	759,904,401.50
合计	595,426,575.68	759,904,401.50

(二十九) 长期借款

项目	年末余额	年初余额
质押借款	712,525,000.00	
抵押借款	8,237,702,050.05	6,030,679,500.00
保证借款	18,542,646,670.00	24,043,024,750.00
信用借款	1,567,530,000.00	
合计	29,060,403,720.05	30,073,704,250.00

(三十) 应付债券

项目	年末余额	年初余额
21 人居债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
CMBS		1,300,000,000.00



项目	年末余额	年初余额
22 人居地产 PPN001	200,000,000.00	200,000,000.00
22 人居地产 PPN002	500,000,000.00	500,000,000.00
23 兴城人居 MTN001	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
23 兴城人居 MTN002	700,000,000.00	700,000,000.00
23 兴城人居 MTN003	800,000,000.00	800,000,000.00
24 人居地产 PPN001	1,000,000,000.00	
24 人居地产 PPN002	500,000,000.00	
24 人居地产 PPN003	500,000,000.00	
24 人居地产 PPN004	1,000,000,000.00	
减：1 年内到期部分年末余额	700,000,000.00	
合计	7,500,000,000.00	6,500,000,000.00



1.应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
23 人居债	3,000,000,000.00	2023/4/2	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	775,000,000.00			775,000,000.00	1,500,000,000.00
CMBS	1,300,000,000.00	2022/1/26	18 年	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00				1,300,000,000.00	
22 人居地产 PPN001	200,000,000.00	2022/5/11	3 年	200,000,000.00	200,000,000.00					200,000,000.00
22 人居地产 PPN002	500,000,000.00	2022/7/18	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00					500,000,000.00
23 兴城人居 MIN001	1,500,000,000.00	2023/3/1	5 年	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00					1,500,000,000.00
23 兴城人居 MIN002	700,000,000.00	2023/4/21	5 年	700,000,000.00	700,000,000.00					700,000,000.00
23 兴城人居 MIN003	800,000,000.00	2023/8/14	5 年	800,000,000.00	800,000,000.00					800,000,000.00
24 人居地产 PPN001	1,000,000,000.00	2024/1/12	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
24 人居地产 PPN002	500,000,000.00	2024/7/12	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00				500,000,000.00
24 人居地产 PPN003	500,000,000.00	2024/8/12	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00				500,000,000.00
24 人居地产 PPN004	1,000,000,000.00	2024/11/14	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
减：1 年内到期部分年末余额										700,000,000.00
合计	11,000,000,000.00	—	—	9,500,000,000.00	6,500,000,000.00	3,775,000,000.00			2,075,000,000.00	7,500,000,000.00



(三十一) 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
租赁付款额原值	903,950.10	
减：未确认融资费用	42,799.56	
租赁付款额净值	861,150.54	

(三十二) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
长期应付款	21,350,986,898.72	10,958,828,002.98
专项应付款	31,405,958.27	400,000.00
合计	21,382,392,856.99	10,959,228,002.98

1. 按款项性质列示长期应付款

项目	年末余额	年初余额
成都兴城投资集团有限公司	18,434,500,000.00	8,165,000,000.00
成都天府绿道建设投资集团有限公司	298,533,473.67	527,627,682.01
成都建工集团有限公司	400,000,000.00	500,000,000.00
成都交子现代都市工业发展有限公司	173,631,693.36	239,204,652.48
成都天府乡村发展集团有限公司	360,228,336.92	331,935,318.95
成都天府熊猫国际旅游度假集团有限公司	452,525,937.50	302,415,750.00
成都市智汇新城投资发展有限公司	261,384,553.83	235,317,549.38
长旺（成都）房地产开发有限公司	34,993,688.33	117,351,409.71
成都越秀房地产开发有限公司	8,707,686.67	
成都蓉悦贸城房地产开发有限公司		539,975,640.45
成都兴城资本管理有限责任公司	200,000,000.00	
厦门国贸房地产有限公司	489,639,421.01	
成都空港兴城置业有限公司	236,842,107.43	
合计	21,350,986,898.72	10,958,828,002.98

2. 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
火车南站站场片区上盖项目	400,000.00			400,000.00



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
新都代建 60 亩项目		13,599,388.52		13,599,388.52
新都代建 55 亩项目		9,640,144.68		9,640,144.68
新都代建 35 亩项目		7,766,425.07		7,766,425.07
合计	400,000.00	31,005,958.27		31,405,958.27

(三十三) 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
保障性租赁住房建设补贴	119,200,926.15	3,430,000.00	4,558,000.00	118,072,926.15
合计	119,200,926.15	3,430,000.00	4,558,000.00	118,072,926.15

涉及政府补助的项目

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年冲减成本费用金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
长岛荟城二期保障性租赁住房	46,332,030.15						46,332,030.15	与资产相关
九林语一期保障性租赁住房	10,920,000.00						10,920,000.00	与资产相关
紫荆城二期保障性租赁住房	9,870,000.00			1,128,000.00			8,742,000.00	与资产相关
人才公寓(新津 87 亩)		1,640,000.00		1,640,000.00				与资产相关
温江 82、32、99 亩保障性租赁住房	41,710,896.00						41,710,896.00	与资产相关
天府新区 59 亩保障性租赁住房	10,368,000.00						10,368,000.00	与资产相关
合计	119,200,926.15	1,640,000.00		2,768,000.00			118,072,926.15	

(三十四) 实收资本

投资者名称	年初余额	本次变动增减(十、一)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
成都兴城投资集团有限公司	4,950,000,000.00						4,950,000,000.00
成都兴城资本管理有限责任公司	50,000,000.00						50,000,000.00



投资者名称	年初余额	本次变动增减(十、一)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
合计	5,000,000,000.00						5,000,000,000.00

(三十五) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价(股本溢价)	5,314,509,624.78			5,314,509,624.78
其他资本公积	1,949,833,402.11		272,796,610.37	1,677,036,791.74
合计	7,264,343,026.89		272,796,610.37	6,991,546,416.52

注：本年资本公积变动原因

项目	金额	原因
其他资本公积	-272,796,610.37	清江东路档案馆相关资产下账无偿移交给四川省机关事务管理局
合计	-272,796,610.37	



(三十六) 其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额						年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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) 以后不能重分类进损益的其他综合收益								
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	685,003,165.43	551,823.58	32,891,122.15		-8,270,362.78	-14,310,220.68	-9,758,715.11	670,692,944.75
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-15,265,253.27	742,152.55				742,152.55		-14,523,100.72
其他	700,268,418.70	-190,328.97	32,891,122.15		-8,270,362.78	-15,052,373.23	-9,758,715.11	685,216,045.47
其他综合收益合计	685,003,165.43	551,823.58	32,891,122.15		-8,270,362.78	-14,310,220.68	-9,758,715.11	670,692,944.75

注：其他综合收益其他为本公司及子公司将原作存货核算的房地产转作以公允价值计量的投资性房地产核算，原存货账面成本与转换日公允价值差额。



(三十七) 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	72,186,594.11			72,186,594.11
合计	72,186,594.11			72,186,594.11

(三十八) 未分配利润

项目	本年发生额	上年发生额
调整前上年末未分配利润	-118,909,656.25	565,749,524.60
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-118,909,656.25	565,749,524.60
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	-2,013,361,542.06	-604,767,929.77
减: 提取法定盈余公积		71,051.08
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		79,820,200.00
其他减少		
期末未分配利润	-2,132,271,198.31	-118,909,656.25

(三十九) 营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,314,788,440.94	7,100,455,994.79	10,602,232,871.46	9,528,474,047.24
其他业务	51,692,139.61	40,872,413.17	1,141,614,806.17	499,893,092.18
合计	7,366,480,580.55	7,141,328,407.96	11,743,847,677.63	10,028,367,139.42

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
商品类型/业务类型		
房地产销售收入	7,048,599,705.89	6,941,706,064.69



合同分类	合计	
	营业收入	营业成本
酒店业务	128,908,410.22	99,971,258.06
资产租赁	132,510,443.57	54,405,650.49
其他	4,769,881.26	4,373,021.55
合计	7,314,788,440.94	7,100,455,994.79

(四十)税金及附加

费用明细	本年发生额	上年发生额
城建税	2,647,806.12	16,712,914.54
教育费附加	1,134,340.74	8,469,986.25
地方教育费附加	756,499.90	3,941,018.27
印花税	2,188,463.93	7,738,516.93
房产税	42,104,185.59	54,669,910.87
土地使用税	12,129,026.64	12,491,315.44
车船税	12,090.00	12,450.00
土地增值税	140,357,158.30	333,895,149.69
其他	715,260.35	2,048,971.97
合计	202,044,831.57	439,980,233.96

(四十一)销售费用

费用明细	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	10,662,214.03	10,863,876.99
办公费	20,547,742.62	13,532,461.71
业务招待费	240,195.71	12,389.67
广告宣传费	100,500,171.23	75,168,289.35
咨询费	1,826,486.94	1,572,917.79
折旧费	230,248.84	262,098.02
促销费	4,914,103.76	414,005.31
营销设施费	12,776,545.92	9,743,135.87
代理佣金	277,306,432.39	285,780,694.52
物管费用	46,708,714.91	70,011,796.71



费用明细	本年发生额	上年发生额
物料消耗	221,522.18	2,964,616.05
差旅费	61,719.61	35,045.25
运输费	34,863.71	15,094.34
劳务费	3,165,008.20	6,347,099.66
其他	8,589,423.60	15,508,602.86
合计	487,785,393.65	492,232,124.10

(四十二) 管理费用

费用明细	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	86,768,003.75	115,017,125.17
办公费	11,159,822.64	15,577,082.98
咨询费	8,529,062.78	17,291,932.43
折旧费	10,505,057.42	6,474,794.14
差旅费	527,157.00	1,069,870.23
安全生产费	126,200.44	214,127.34
绿化费	195,161.93	331,554.53
业务招待费	385,540.76	1,131,512.14
诉讼费	502,923.72	732,840.53
培训费	133,148.95	285,616.81
会务费	603,480.19	18,863.87
广告及业务宣传费	81,726.80	745,949.69
党团组织活动费	205,861.14	287,487.94
修理费	177,277.86	269,026.13
租赁物业费		1,944,279.80
财产保险费	320,288.39	307,258.44
劳动保护费	24,064.00	92,988.44
劳务费	252,705.09	3,784,934.96
开办费	5,712,684.69	792,458.13
品牌管理费	690,050.26	5,188.67
摊销费	2,823,909.43	1,854,828.25



费用明细	本年发生额	上年发生额
其他	16,772,635.62	16,258,626.13
合计	146,496,762.86	184,488,346.75

(四十三) 财务费用

费用明细	本年发生额	上年发生额
利息支出	975,921,794.01	1,351,417,997.97
减：利息收入	116,890,133.81	323,419,493.09
其他	6,107,370.62	3,625,754.76
合计	865,139,030.82	1,031,624,259.64

(四十四) 其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
保租房经营补助	2,768,000.00	18,498,000.00
住建局售房补贴		35,379,980.20
进项税加计扣减	189,251.48	2,158,922.42
代扣个税返还	527,587.41	661,578.96
稳岗补贴	552,828.32	266,310.60
奖补资金	700,000.00	
就业补贴	82,742.09	
岗前培训补贴	35,500.00	
其他	27,983.55	4,671.04
合计	4,883,892.85	56,969,463.22

(四十五) 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	-113,481,010.00	-25,469,849.76
处置长期股权投资产生的投资收益	1,754.76	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	14,854,836.29	5,043,318.01
其他	-77,693,566.68	-26,996,209.50
合计	-176,317,985.63	-47,422,741.25

(四十六) 公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-5,371,612.47	132,280,722.72
合计	-5,371,612.47	132,280,722.72

(四十七) 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-899,602.67	25,515.68
其他应收款坏账损失	451,340.09	-11,987,011.19
合计	-448,262.58	-11,961,495.51

(四十八) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-311,577,971.87	-80,080,998.63
合计	-311,577,971.87	-80,080,998.63

(四十九) 资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置收益		108,774.46
合计		108,774.46

(五十) 营业外收入

项目	本年发生额		上年发生额	
	当期发生额	其中：计入当期非经常性损益的金额	当期发生额	其中：计入当期非经常性损益的金额
其他	5,391,097.76	5,391,097.76	7,557,437.95	7,557,437.95
合计	5,391,097.76	5,391,097.76	7,557,437.95	7,557,437.95

(五十一) 营业外支出

项目	本年发生额		上年发生额	
	当期发生额	其中：计入当期非经常性损益的金额	当期发生额	其中：计入当期非经常性损益的金额
其他	471,723.91	471,723.91	253,828.31	253,828.31
合计	471,723.91	471,723.91	253,828.31	253,828.31

(五十二) 所得税费用



项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	45,676,383.58	-2,552,737.04
递延所得税费用	1,785,819.25	160,446,636.64
合计	47,462,202.83	157,893,899.60

1. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	-1,960,226,412.16	-375,647,091.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	-490,056,603.04	
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	13,723,791.59	-3,428,906.90
非应税收入的影响	28,188,405.64	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	259,581.94	452,604.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,244,091.35	9,310,804.85
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	498,170,271.10	151,559,396.79
前期未确认递延所得税资产本期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	456,394.85	
其他	-35,547.91	
合计	47,462,202.83	157,893,899.60

(五十三) 现金流量注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
往来款	79,060,890.67	305,162,639.88
收到代建项目工程款	31,005,958.27	
收到的罚款等营业外收入	5,391,097.76	862,730.99
收到的利息收入	75,800,687.78	80,743,950.22
代收客户产权办证费	10,917,466.18	16,162,083.68
收到保证金	18,074,901.39	38,750,092.13
收到的其他款项	3,755,892.85	261,409,615.25
合计	224,006,894.90	703,091,112.15

2. 支付的其他与经营活动有关的现金



项目	本年发生额	上年发生额
往来款	101,268,539.26	632,417,353.51
支付产权费	8,348,502.84	39,022,097.20
管理费用、销售费用中现金支出	460,293,730.42	583,426,525.45
支付的银行手续费	2,554,244.07	389,228.60
支付的各种保证金	22,061,007.39	27,927,518.74
支付的其他款项	24,481,881.57	
合计	619,007,905.55	1,283,182,723.50

3.收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
联营企业归还借款	831,970,192.93	1,469,336,495.39
合计	831,970,192.93	1,469,336,495.39

4.支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付借款	366,475,783.29	682,461,637.94
合计	366,475,783.29	682,461,637.94

5.收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
子公司收少数股东借款	413,967,000.00	1,498,050,097.33
保证金	20,000,000.00	
合计	433,967,000.00	1,498,050,097.33

6.支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
子公司偿还少数股东借款	861,629,215.20	2,225,072,519.13
筹资手续费	3,553,126.55	
租赁费	656,870.40	
合计	865,839,212.15	2,225,072,519.13

(五十四) 现金流量表附表

1.现金流量表补充资料



补充资料	本年发生额	上年发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-2,007,688,614.99	-533,540,991.19
加：资产减值准备	311,577,971.87	80,080,998.63
信用减值损失	448,262.58	11,961,495.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,377,478.62	25,605,926.18
使用权资产折旧	426,551.90	275,535.37
无形资产摊销	6,848,190.86	1,078,574.11
长期待摊费用摊销	26,491,441.09	29,768,993.33
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）		
固定资产报废损失		-108,774.46
公允价值变动损失	5,371,612.47	-132,280,722.72
财务费用	927,681,316.34	1,031,624,259.64
投资损失	176,317,985.63	47,422,741.25
递延所得税资产减少	5,500,012.19	143,814,878.92
递延所得税负债增加	-11,936,973.50	-81,336,777.98
存货的减少	-2,713,556,700.39	-7,274,120,744.23
经营性应收项目的减少	1,534,033,652.53	816,405,294.77
经营性应付项目的增加	-3,509,859,904.24	4,674,878,480.46
其他	43,542,658.39	-2,705,829.22
经营活动产生的现金流量净额	-5,171,425,058.65	-1,161,176,661.63
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	7,214,763,952.84	9,201,432,575.45
减：现金的年初余额	9,201,432,575.45	4,876,367,455.96
加：现金等价物的年末余额		



补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,986,668,622.61	4,325,065,119.49

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本年发生额	上年发生额
一、现金	7,214,763,952.84	9,201,432,575.45
其中：库存现金	74,000.00	90,237.00
可随时用于支付的银行存款	7,214,660,066.84	9,200,300,071.45
可随时用于支付的其他货币资金	29,886.00	1,042,267.00
可用于支付的存放中央银行款项		
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、期末现金及现金等价物余额	7,214,763,952.84	9,201,432,575.45

3. 本年支付的取得子公司的现金净额

无。

(五十五) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,832,420.24	保证金、冻结
存货	19,961,605,477.59	借款抵押
长期股权投资	28,357,688.28	借款质押
固定资产	697,946,620.92	借款抵押
无形资产	207,883,503.67	借款抵押
合计	20,918,625,710.70	

六、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

无。

(二) 处置子公司



无。

(三)其他原因的合并范围变动

序号	子公司名称	本年变化原因
1	成都人居兴民置业有限公司	新设成立
2	成都人居兴业置业有限公司	新设成立
3	成都人居兴灏置业有限公司	新设成立
4	成都人居兴怡置业有限公司	新设成立

七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1.企业集团的构成

子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
成都兴东置业有限公司	兴东置业	成都	成都	房地产项目和配套设施建设的投资与开发经营	51434	100.00		同一控制下企业合并
成都人居兴美建设发展有限公司	兴美建设	成都	成都	项目建设管理	2000	100.00		设立
成都人居旅游酒店有限公司	人居酒店	成都	成都	住宿、酒店管理	3000	100.00		设立
成都人居香城置业有限公司	香城置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	5000	100.00		设立
成都人居锦兴置业有限公司	锦兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
成都人居蜀兴置业有限公司	蜀兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	3000	100.00		设立
成都人居成兴置业有限公司	成兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	5000	100.00		设立
成都人居兴邑置业有限公司	兴邑置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
成都人居兴青置业有限公司	兴青置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	3000	100.00		设立
成都人居都安置业有限公司	都安置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
成都人居柳兴置业有限公司	柳兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立



子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
成都人居兴彭置业有限公司	兴彭置业	彭州	彭州	房地产开发与经营、物业管理(不含安保服务)	5000	55.00		设立
成都人居兴淮置业有限公司	兴淮置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
成都人居武兴置业有限公司	武兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	5000	100.00		设立
成都蓉欧青投置业有限公司	蓉欧青投	成都	成都	房地产开发经营、房屋租赁、市政公用工程设计施工、销售机械设备、建筑装饰材料	5000	80.00		设立
成都蓉欧北城置业有限公司	蓉欧北城	成都	成都	房地产开发经营、房屋租赁、市政公用工程设计施工、销售机械设备、建筑装饰材料	5000	80.00		设立
成都兴城绛溪数智运营有限公司	高新绛溪	成都	成都	信息系统运行维护服务、土地整治服务、工程管理服务	20000	60.00		设立
成都人居津兴置业有限公司	津兴置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
嘉之鼎置业有限公司	嘉之鼎	上海	上海	房地产开发及经营、物业管理、停车场管理、绿化养护管理、楼宇设备养护管理(除特种设备)	5000	100.00		同一控制下企业合并
成都人居都欣置业有限公司	都欣置业	成都	都江堰	房地产开发及经营、物业管理	800	100.00		设立
成都人居兴府置业有限公司	兴府置业	成都	成都	房地产开发及经营、物业管理	10000	20.00	50.00	设立
成都旺居置业有限公司	旺居置业	成都	成都	房地产开发及经营、物业管理、室内外装饰装修工程设计、施工	8000	62.50		设立



子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
成都人居兴天府置业有限公司	兴天府置业	成都	成都	房地产开发及经营、物业管理	20000	10.00	45.90	设立
成都居越房地产开发有限公司	居越房地产	成都	成都	房地产开发及经营、物业管理	18046	51.00		设立
成都兴城人居营销咨询有限公司	营销公司	成都	成都	市场营销策划、房地产经纪	10000	100.00		设立
成都人居兴港置业有限公司	兴港置业	成都	成都	房地产开发及经营、物业管理	5000	100.00		设立
成都人居德尚置业有限公司	德尚置业	成都	成都	房地产开发经营、建设工程施工	5000	100.00		设立
成都人居兴乐置业有限公司	兴乐置业	成都	成都	房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包、住宿服务、旅游业务	5000	100.00		设立
成都人居兴荟置业有限公司	兴荟置业	成都	成都	房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包、住宿服务、旅游业务	5000	100.00		设立
成都人居兴雅置业有限公司	兴雅置业	成都	成都	房地产开发经营、房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包、住宿服务、旅游业务	5000	100.00		设立
成都人居兴西置业有限公司	兴西置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
成都人居兴耀置业有限公司	兴耀置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	2000	100.00		设立
成都人居兴旺置业有限公司	兴旺置业	成都	成都	房地产开发与经营、物业管理	4000	50.00		设立
成都建工地产开发有限责任公司	建工地产	成都	成都	房地产开发经营	5000	100.00		非同一控制下企业合并



子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
成都泽瑞房地产开发有限公司	成都泽瑞	成都	成都	房地产开发经营	17402		100.00	非同一控制下企业合并
成都兴泰置业有限公司	兴泰置业	成都	成都	房地产开发经营	3000		100.00	非同一控制下企业合并
成都宝元房地产开发有限公司	成都宝元	成都	成都	房地产开发经营	1000		100.00	非同一控制下企业合并
广州万宏房地产开发有限公司	广州万宏	广州	广州	房地产开发经营;企业自有资金投资;房地产咨询服务	39795.92	51.00		非同一控制下企业合并
广州敏秀房地产开发有限公司	广州敏秀	广州	广州	房地产开发经营	39795.92		51.00	非同一控制下企业合并
西咸新区兴城人居置业有限公司	西咸人居	西安	西安	房地产开发与经营、物业管理	2000	50.00		非同一控制下企业合并
成都人居兴茂置业有限公司	人居兴茂	成都	成都	房地产开发经营	5000	100.00		设立
成都人居新崇置业有限公司	人居新崇	成都	成都	房地产开发经营	5000	60.00		设立
成都天府未来社区建设发展有限公司	未来社区	成都	成都	房地产开发经营	1569	50.99		设立
成都人居交子置业有限公司	人居交子	成都	成都	房地产开发经营	2000	70.00		设立
成都人居兴荣置业有限公司	人居兴荣	成都	成都	房地产开发经营	2000	100.00		设立
成都人居兴欣置业有限公司	人居兴欣	成都	成都	房地产开发经营	2000	100.00		设立
成都人居兴晟置业有限公司	人居兴晟	成都	成都	房地产开发经营	9803.92	51.00		设立



子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
成都兴御河城市更新建设发展有限公司	兴御河	成都	成都	房地产开发经营	400000	60.00		设立
成都雅颂房地产开发有限公司	成都雅颂	成都	成都	房地产开发经营	82457.65	51.00		非同一控制下企业合并
成都人居兴悦置业有限公司	人居兴悦	成都	成都	房地产开发经营	2000	100		设立
成都兴青源建设开发有限公司	兴青源建设	成都	成都	住宅房屋建筑	400000	93.08		同一控制下企业合并
成都青龙湖未来社区建设发展有限公司	青龙湖建设	成都	成都	房地产开发经营	510	100		设立
成都蓉城未来社区建设发展有限公司	蓉城建设	成都	成都	房地产开发经营	510	100		设立
成都人居商业管理有限公司	人居商管	成都市	成都	商务服务业	3000	100		非同一控制下企业合并
成都人居兴民置业有限公司	兴民置业	成都市	成都	房地产开发经营	5000	100		设立
成都人居兴业置业有限公司	兴业置业	成都市	成都	房地产开发经营	5000	100		设立
成都人居兴灏置业有限公司	兴灏置业	成都市	成都	房地产开发经营	5000	100		设立
成都人居兴怡置业有限公司	兴怡置业	成都市	成都	房地产开发经营	5000	70		设立

2.重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都人居兴彭置业有限公司	45.00%	-6,315,252.03		237,521,369.32
成都兴城绛溪数智运营有限公司	40.00%	318,096.74		81,657,900.90



子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都蓉欧北城置业有限公司	20.00%	-7,087,058.61		240,142,571.82
成都蓉欧青投置业有限公司	20.00%	-306,956.19		50,363,279.25
成都旺居置业有限责任公司	37.50%	-309,155.26		104,877,963.79
成都居越房地产开发有限公司	49.00%	-1,499,551.41		56,631,297.79
成都人居兴旺置业有限公司	50.00%			85,959,903.38
广州万宏房地产开发有限公司	49.00%	9,013,229.97		297,689,152.34
西咸新区兴城人居置业有限公司	50.00%	1,292,351.34		86,389,691.83
成都人居新崇置业有限公司	40.00%	650.62		20,004,928.54
成都天府未来社区建设发展有限公司	49.01%	608,100.20		8,487,393.76
成都人居交子置业有限公司	30.00%	55,079.32		6,287,340.23
成都兴御河城市更新建设发展有限公司	40.00%	149,737.14		1,500,439,619.54
成都雅颂房地产开发有限公司	49.00%	962,050.88		420,856,163.14
成都人居兴晟置业有限公司	49.00%	83,196.83		432,390,000.13
成都兴青源建设开发有限公司	6.92%	11,689.79		931,998.25

3.重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兴彭置业	289,664,121.32	365,663,570.72	655,327,692.04	67,929,669.20	59,559,427.85	127,489,097.05
高新锦溪	1,436,731,256.72	708,079.27	1,437,439,335.99	1,233,294,583.73		1,233,294,583.73
蓉欧北城	4,376,201,115.30	46,298.40	4,376,247,413.70	173,858,475.92	3,001,676,078.72	3,175,534,554.64



蓉欧青投	792,106,511.39	77,764.67	792,184,276.06	15,941,761.97	524,426,117.78	540,367,879.75
旺居置业	839,165,057.12	380,930,469.96	1,220,095,527.08	154,267,730.06	16,663,017.26	170,930,747.32
居越房地产	674,770,669.85	31,418,265.99	706,188,935.84	304,054,070.00	9,650.74	304,063,720.74
兴旺置业	391,000,833.62	46,688.70	391,047,522.32	658,023.20	218,469,692.36	219,127,715.56
广州万宏	673,670,786.07	1,398,604.60	675,069,390.67	126,476,144.48		126,476,144.48
西咸人居	1,082,560,220.50	40,885,280.84	1,123,445,501.34	931,531,120.38	55,590,000.00	987,121,120.38
人居新崇	951,758,309.81		951,758,309.81	1,029,812.85	900,716,175.61	901,745,988.46
未来社区	2,210,850,046.77	1,050,815.52	2,211,900,862.29	1,293,483,298.44	901,100,561.71	2,194,583,860.15
人居交子	3,504,694,437.47		3,504,694,437.47	2,611,832,144.31	871,904,492.39	3,483,736,636.70
兴御河	3,753,621,056.96	13,932.31	3,753,634,989.27	2,535,940.44		2,535,940.44
成都雅颂	1,408,399,797.23	2,253.94	1,408,402,051.17	629,151,132.04		629,151,132.04
人居兴晟	2,335,778,508.86		2,335,778,508.86	148,555,982.46	1,310,195,590.28	1,458,751,572.74
子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
兴彭置业	335,966,302.39	395,752,302.42	731,718,604.81	133,742,727.70	56,103,388.72	189,846,116.42
高新锦溪	1,416,747,222.96	3,071,738.69	1,419,818,961.65	1,216,469,451.25		1,216,469,451.25
蓉欧北城	4,320,605,172.02	63,790.44	4,320,668,962.46	306,316,632.09	2,778,204,178.24	3,084,520,810.33
蓉欧青投	685,509,761.70	110,305.53	685,620,067.23	24,970,856.65	407,298,033.33	432,268,889.98
旺居置业	822,805,682.01	424,309,753.12	1,247,115,435.13	174,200,904.66	20,643,775.28	194,844,679.94
居越房地产	881,091,978.31	31,409,300.00	912,501,278.31	505,968,894.31	9,650.74	505,978,545.05
兴旺置业	298,326,432.83	53,787.42	298,380,220.25	1,149,356.73	254,471,056.76	255,620,413.49
广州万宏	659,696,607.61	592,896.44	660,289,504.05	130,133,235.52		130,133,235.52
西咸人居	1,544,561,429.26	34,823,664.24	1,579,385,093.50	1,347,750,495.98	97,894,919.25	1,445,645,415.23
人居新崇	881,059,018.80		881,059,018.80	1,064,693.28	829,983,630.72	831,048,324.00
未来社区	1,790,106,766.80	71,198.31	1,790,177,965.11	767,848,298.55	1,006,253,432.01	1,774,101,730.56
人居交子	2,684,764,366.40		2,684,764,366.40	1,290,405,457.10	1,373,584,706.25	2,663,990,163.35
兴御河	3,753,037,515.82	15,854.23	3,753,053,370.05	2,328,664.07		2,328,664.07
成都雅颂	1,849,937,507.28	2,740.38	1,849,940,247.66	1,080,827,567.81		1,080,827,567.81
人居兴晟	1,995,841,608.78		1,995,841,608.78	396,083.07	1,118,588,379.03	1,118,984,462.10

(续)



子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兴彭置业	17,692,878.91	1,687,524.14	-15,721,417.54	-29,360,722.53
高新绛溪		795,241.86		-96,233,196.11
蓉欧北城	67,834,042.19	-35,435,293.07		-79,131,347.58
蓉欧青投		-1,534,780.94		-100,298,832.90
旺居置业	57,381,848.62	5,840,948.64	-8,946,924.07	2,670,869.96
居越房地产	166,704,735.38	-4,397,518.16		-2,572,625.87
兴旺置业				-80,058,827.95
广州万宏	47,853,161.14	18,436,977.66		44,886,760.46
西咸人居	357,970,172.89	2,584,702.69		-92,113,842.21
人居新崇		1,626.55		-10,244,317.47
天府未来社区		1,240,767.59		-3,976,201.43
人居交子		183,597.72		484,603,922.86
兴御河		374,342.85		-44,824,074.45
成都雅颂	490,425,722.51	10,138,239.28		-14,803,189.77
人居兴晟		169,789.44		28,363,042.71
子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
兴彭置业	50,358,066.01	3,254,866.12	2,711,631.81	8,006,684.23
高新绛溪		1,317,491.84	1,317,491.84	-40,214,050.81
蓉欧北城	494,169,252.37	-45,649,913.52	-45,649,913.52	-348,522,831.21
蓉欧青投		3,982,100.02	3,982,100.02	-171,513,332.08
旺居置业	502,750,905.52	124,798,365.47	128,316,018.29	247,066,338.23
居越房地产	918,798,098.16	23,361,715.12	18,324,756.59	479,401,890.38
兴旺置业		3,806.76	3,806.76	-57,990,532.09
广州万宏	452,667,873.09	43,553,326.60	43,553,326.60	-11,451,789.72
西咸人居	729,948,519.25	30,937,414.78	30,937,414.78	72,734,195.10
人居新崇		5,077.30	5,077.30	-28,017,943.87
天府未来社区		284,770.06	284,770.06	524,428,892.55



子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
人居交子		749,047.05	749,047.05	896,038,917.51
兴御河		720,350.29	720,350.29	-2,952,490,695.80
成都雅颂	950,096,000.08	5,953,391.90	5,953,391.90	3,033,558.28
人居兴晟		133,202.25	133,202.25	-952,035,186.77

4.母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

无。

(二)在联营企业中的权益

1.重要联营企业的基本情况

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	人居雅苑	成都	成都	房地产开发与经营	49.00		权益法
广州宏耀房地产开发有限公司	广州宏耀	广州	广州	房地产开发经营;企业自有资金投资;房地产咨询服务;	35.00		权益法
深圳前海招兴巨石实业有限公司	前海招商	白俄罗斯	深圳	投资兴办实业; 展会中心管理; 酒店管理; 投资咨询; 信息咨询	45.00		权益法
峨边股权投资基金管理公司	峨边基金	成都	成都	受托管理股权投资企业, 从事投资管理及相关资讯服务	30.00		权益法
成都人居智慧科技服务有限公司	智慧科技	成都	成都	物业管理, 房屋经纪, 会议及展览服务, 仓储服务。	49.00		权益法
成都兴城供应链集团股份有限公司	供应链	成都	成都	供应链管理服务; 电子商务技术服务; 供应链领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务	15.00		权益法
成都人居津城置业有限公司	津城置业	成都	成都	房地产开发经营; 建设工程施工; 建设工程设计; 旅游业务	10.00		权益法



联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
成都人居兴邻置业有限公司	兴邻置业	成都	成都	房地产开发经营; 建设工程施工; 住宿服务; 旅游业务	50.00		权益法
成都人居龙兴置业有限公司	龙兴置业	成都	成都	房地产开发经营	20.00		权益法
成都德明土地整理有限公司	成都德明	成都	成都	土地整理; 教育投资		50.00	权益法
四川南兴恒置业有限公司	南兴恒置业	成都	成都	房地产开发经营		30.00	权益法
成都人居兴驿置业有限公司	兴驿置业	成都	成都	房地产开发经营	49.00		权益法

2.重要联营企业的主要财务信息



项目	年末余额本年发生额					
	人居雅苑	广州宏耀	前海招商	智慧科技	供应链	兴驿
流动资产	112,643,859.09	1,536,170,111.35	11,239,571.88	136,260,749.14	3,032,843,176.00	3,409,042,998.52
非流动资产	70,998.12	262,532,207.65	241,164,810.54	8,183,420.88	1,498,406,352.42	7,421,065.37
资产合计	112,714,857.21	1,798,702,319.00	252,404,382.42	144,444,170.02	4,531,249,528.42	3,416,464,063.89
流动负债	63,238,655.29	1,524,488,376.46	52,337,297.41	87,312,514.68	480,368,243.44	1,374,186,437.28
非流动负债		11,341,053.52	137,049,999.94	3,658,928.83	797,865.45	896,420,000.00
负债合计	63,238,655.29	1,535,829,429.98	189,387,297.35	90,971,443.51	481,166,108.89	2,270,606,437.28
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	49,476,201.92	262,872,889.02	63,017,085.07	53,472,726.51	4,050,083,419.53	1,145,857,626.61
按持股比例计算的净资产份额	0.49	0.35	0.45	0.49	0.15	0.49
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润						
其他						-1,883,277.01
对联营企业权益投资的账面价值	24,243,338.94	92,005,511.16	28,357,688.28	26,201,635.99	607,512,512.93	561,470,237.04



存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	7,259,565.13	144,858,063.61		160,244,340.30	6,860,567,798.29	
净利润	-83,755,787.12	-10,577,649.12	1,385,571.42	7,299,750.29	11,091,099.79	-12,381,580.54
终止经营的净利润	-83,755,787.12	-10,577,649.12	-21,370,810.10		11,091,099.79	-12,381,580.54
其他综合收益			1,649,227.88			
综合收益总额	-83,755,787.12	-53,114,720.28	-19,721,582.22	7,299,750.29	11,091,099.79	-12,381,580.54
本年度收到的来自联营企业的股利						
项目	年初余额 上年发生额					
	人居雅苑	广州宏耀	前海招商	智慧科技	供应链	兴驿
流动资产	215,992,323.55	1,808,390,440.42	28,956,452.56	109,213,945.12	5,174,960,000.00	2,556,333,088.60
非流动资产	116,863.71	110,859,354.93	216,470,048.14	9,435,848.76	1,588,070,000.00	230,372.70
资产合计	216,109,187.26	1,919,249,795.35	245,426,500.70	118,649,793.88	6,763,030,000.00	2,556,563,461.30
流动负债	82,877,198.22	818,248,675.67	41,537,833.41	67,377,294.21	2,592,170,000.00	1,398,342,580.34
非流动负债		671,401,954.32	121,150,000.00	4,897,225.55	10,460,000.00	
负债合计	82,877,198.22	1,489,650,629.99	162,687,833.41	72,274,519.76	2,602,630,000.00	1,398,342,580.34



少数股东权益						
归属于母公司股东权益	133,231,989.04	429,599,165.36	82,738,667.29	46,375,274.12	4,160,400,000.00	1,158,220,880.96
按持股比例计算的净资产份额	65,283,674.63	150,359,707.88		22,723,884.32	624,060,000.00	567,528,231.67
调整事项						
商誉						
内部交易未实现利润						
其他		718,078.48		-0.02	397,377.11	-1,883,277.01
对联营企业权益投资的账面价值	65,283,674.63	151,077,786.36		22,723,884.30	624,457,377.11	565,644,954.66
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	166,125,092.65	371,803,501.33		143,919,905.76	12,423,320,000.00	
净利润	2,971,906.71	-107,814,698.87	2,017,314.50	5,162,044.09	50,710,000.00	-734,999.50
终止经营的净利润						
其他综合收益			-21,082,108.51			
综合收益总额	2,971,906.71	-107,814,698.87	-19,064,794.01	5,162,044.09		-734,999.50
本年度收到的来自联营企业的股利						



八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、除应退税金之外的其他应收款、其他非流动金融资产、借款、衍生金融负债、应付票据、应付账款、其他应付款、租赁负债、长期应付款、部分其他流动负债等，各项金融工具的详细情况说明见附注三、（九）。

与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

	本年末余额	上年末余额
金融资产：		
以公允价值计量且变动计入当期损益：		
其他非流动金融资产	59,847,632.20	166,431,556.50
小计	59,847,632.20	166,431,556.50
以摊余成本计量：		
应收票据	36,883,657.02	84,549,961.55
应收账款	164,812,074.94	687,604,966.33
其他应收款	2,701,193,968.54	4,004,301,600.38
小计	2,902,889,700.50	4,776,456,528.26
金融资产合计：	2,962,737,332.7	4,942,888,084.76
金融负债：		
以摊余成本计量：		
短期借款	140,043,750.00	
应付票据	185,635,044.08	551,044.40
应付账款	4,424,747,209.01	5,140,253,698.65
其他应付款	4,171,377,664.59	4,488,653,432.79
一年内到期的非流动负债	4,715,377,619.92	9,306,313,773.21
其他流动负债	595,426,575.68	759,904,401.50
长期借款	29,060,403,720.05	30,073,704,250.00
应付债券	7,500,000,000.00	6,500,000,000.00
租赁负债	861,150.54	
长期应付款	21,350,986,898.72	10,959,228,002.98



	本年末余额	上年末余额
小计	72,144,859,632.59	67,228,608,603.53
金融负债合计：	72,144,859,632.59	67,228,608,603.53

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下：

(一)信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款、应收款项和其他应收款。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1.银行存款

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，故其信用风险较低。

2.应收款项

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。此外，本公司于每个资产负债表日根据应收款项的回收情况，计提充分的预期信用损失准备。因此，本公司管理层认为所承担的信用风险已经大为降低。

3.其他应收款

应收第三方的其他应收款主要包括工程预结算款、押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

(二)流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

资产负债表日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：



项目名称	年末余额					
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-2年	2-3年以内	3年以上
银行借款	33,000,353,120.05	33,000,353,120.05	3,939,949,400.00	9,342,115,570.00	4,778,274,050.05	14,940,014,100.00
应付账款	4,424,747,209.01	4,424,747,209.01	4,424,747,209.01			
其他应付款	4,171,377,664.59	4,171,377,664.59	4,171,377,664.59			
长期应付款	21,350,986,898.72	21,350,986,898.72	12,103,127,380.03	1,200,000,000.00	3,511,017,411.26	4,536,842,107.43
应付债券	8,200,000,000.00	8,200,000,000.00	700,000,000.00			7,500,000,000.00
合计	71,147,464,892.37	71,147,464,892.37	25,339,201,653.63	10,542,115,570.00	8,289,291,461.31	26,976,856,207.43

项目名称	年初余额					
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-2年	2-3年以内	3年以上
银行借款	39,550,018,023.21	39,550,018,023.21	9,476,313,773.21	3,987,697,028.53	7,881,462,212.01	18,204,545,009.46
应付账款	5,128,420,623.90	5,128,420,623.90	3,053,416,063.15	2,075,004,560.75		
其他应付款	4,488,653,432.79	4,488,653,432.79	4,488,653,432.79			
长期应付款	10,958,828,002.98	10,958,828,002.98	2,305,852,496.69	4,783,859,319.61	3,309,947,779.00	559,168,407.68
应付债券	6,500,000,000.00	6,500,000,000.00		700,000,000.00	1,500,000,000.00	4,300,000,000.00
合计	66,625,920,082.88	66,625,920,082.88	19,324,235,765.84	11,546,560,908.89	12,691,409,991.01	23,063,713,417.14

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。

2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司无外币资产和负债，因此，不存在汇率变动的风险。

九、以公允价值计量的金融工具

1. 公允价值计量的层次

本公司在每个资产负债表日持续和非持续以公允价值计量的金融资产和金融负债并披露报告期末的公允价值信息及其公允价值计量的层次。公允价值计量结果所属层次取决于对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次的输入值。三个层次输入值的定义如下：



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

第二层次输入值：除第一层次输入值外相关资产或复制直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值：相关资产或负债的不可观察输入值。

2.以公允价值计量的金融资产和金融负债				
项目	第一层次	第二层次	第三层次	合计
其他非流动金融资产（附注五、（十）			59,847,632.20	59,847,632.20
持续以公允价值计量的资产总额			59,847,632.20	59,847,632.20

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司金融工具的公允价值计量方法并未发生改变。上述金融工具公允价值计量所属层次在三个层次之间并无重大的变动。

十、关联方关系及其交易

（一）本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
成都兴城投资集团有限公司	成都	土地整理与开发等	240 亿元	100%	100%

（二）本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、（一）。

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业情况详见附注七、（二）。

（四）本公司的其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
成都润锦城实业有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城建设管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都成都中心建设有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城资本管理有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都市小城镇投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都天府绿道建设投资集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
兴城（香港）国际投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城文化产业发展投资有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第七建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第二建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制



关联方名称	与本公司的关系
成都建工第四建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都医疗健康投资集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工集团旅游有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工建筑设计有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工立豐建筑安装有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工路桥建设有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工装饰装修有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第八建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第九建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第三建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第五建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工第一建筑工程有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工工业化建筑有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工工业设备安装有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工建材有限责任公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都建工预筑科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都蓉城足球俱乐部有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
中化岩土集团股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
上海强劲地基工程股份有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都农村商业银行股份有限公司	受同一最终控制方控制
成都市建科院工程质量检测有限公司	受同一最终控制方控制
成都卡莎装饰设计有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都天府乡村发展集团有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都绿道景信文化旅游发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城商业运营管理有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都兴城之家住房租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制
成都市智汇新城投资发展有限公司	子公司少数股东
成都越秀房地产开发有限公司	子公司少数股东



关联方名称	与本公司的关系
成都交子现代都市工业发展有限公司	子公司少数股东
成都天府熊猫国际旅游度假集团有限公司	子公司少数股东
四川雅居乐房地产开发有限公司	子公司少数股东
长旺（成都）房地产开发有限公司	子公司少数股东
成都空港兴城置业有限公司	子公司少数股东
中铁房地产集团华中有限公司	子公司少数股东关联方
佛山市南海区越佳房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州东秀房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州东耀房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州宏景房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州宏胜房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州南方智媒产业园有限公司	子公司少数股东关联方
广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	子公司少数股东关联方
广州市城市建设开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州市从化区越恒房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州市宏锦房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州市祥港房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州万宏房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州盈胜投资有限公司	子公司少数股东关联方
广州越禾房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州越荣房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州越秀地产工程管理有限公司	子公司少数股东关联方
广州越秀华城房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州景耀置业有限公司	子公司少数股东关联方
广州鹏烨贸易有限公司	子公司少数股东关联方
广州市佰城投资发展有限公司	子公司少数股东关联方
广州市东风化工实业有限公司	子公司少数股东关联方
广州市增城区越华房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州新越房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方



关联方名称	与本公司的关系
广州雅居乐房地产经营管理有限公司	子公司少数股东关联方
广州永恒城市实业有限公司	子公司少数股东关联方
广州越宏房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州越秀城开房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
广州越秀金融城发展有限公司	子公司少数股东关联方
广州振穗投资有限公司	子公司少数股东关联方
昆明雅居乐置业有限公司	子公司少数股东关联方
南通雅居乐房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
上海领驭建筑设计有限公司	子公司少数股东关联方
上海松江雅居乐房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
西安铁晟房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	子公司少数股东关联方
雅居乐地产置业有限公司	子公司少数股东关联方
雅居乐共享服务有限公司	子公司少数股东关联方
重庆雅灏房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
重庆雅恒房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
重庆雅沛房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
重庆蕴合置业有限公司	子公司少数股东关联方
西安中铁京茂房地产开发有限公司	子公司少数股东关联方
成都雅卓正信房地产顾问有限公司	子公司少数股东关联方
中铁建设集团有限公司西北分公司	子公司少数股东关联方

(五)关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表 (单位：万元)

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都建工集团有限公司	建筑工程款	238,794.43	334,532.60
成都建工装饰装修有限公司	建筑工程款	2,038.97	5,127.34
成都建工第七建筑工程有限公司	建筑工程款	1,822.48	4,864.05



关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都建工第一建筑工程有限公司	建筑工程款	13,987.28	30,143.17
成都建工第三建筑工程有限公司	建筑工程款	2,115.31	306.43
成都建工第五建筑工程有限公司	建筑工程款	1,665.67	43,711.22
成都建工第二建筑工程有限公司	建筑工程款	39,865.83	22,598.96
成都建工第八建筑工程有限公司	建筑工程款	52,760.93	16,719.50
成都建工建筑设计有限责任公司	设计费		8.37
成都东景燃气有限责任公司	燃气工程款	60.94	
成都建工第四建筑工程有限公司	建筑工程款	554.69	
合计		353,743.74	458,011.64

(2) 出售商品/提供劳务情况表 (单位: 万元)

关联方名称	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都兴城商业运营管理有限公司	销售房屋		123,227.55
成都兴城之家住房租赁有限公司	销售房屋		349,461.05
成都人居智慧科技服务有限公司	软装业务		1,355.42
成都人居兴邻置业有限公司	软装业务		106.28
成都人居津城置业有限公司	代理佣金	63.34	
合计		63.34	474,150.30

2. 关联方金融服务

(1) 银行存款 (单位: 万元)

关联方名称	项目	年末余额	年初余额
成都农村商业银行股份有限公司	银行存款余额	85,839.38	198,209.84
合计		85,839.38	198,209.84

(2) 借款 (单位: 万元)

关联方名称	项目	年末余额	年初余额
成都农村商业银行股份有限公司	短期借款		3,895.78
成都农村商业银行股份有限公司	长期借款	553,081.91	552,148.91
成都农村商业银行股份有限公司	一年内到期的非流动负债	4,810.00	26,411.65
合计		557,891.91	582,456.34



(3) 利息收入 (单位: 万元)

关联方名称	本年发生额	上年发生额
成都农村商业银行股份有限公司	790.49	998.92
合计	790.49	998.92

(4) 利息支出 (单位: 万元)

关联方名称	本年发生额	上年发生额
成都农村商业银行股份有限公司	23,605.95	56,361.55
合计	23,605.95	56,361.55

3. 关键管理人员薪酬

单位: 万元

项目	本年发生额	上年发生额
高级管理人员	522.45	588.66
合计	522.45	588.66

4. 受托管理的关联交易 (单位: 万元)

项目	本年发生额	上年发生额
成都人居智慧科技服务有限公司	4,045.06	3,712.60
成都润锦城实业有限公司	261.70	655.59
合计	4,306.76	4,368.19

5. 关联租赁

本公司作为出租方 (单位: 万元)

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
成都润锦城实业有限公司	房屋	98.12	
成都兴城酒店管理有限公司	房屋	119.15	
成都建工集团旅游有限公司	房屋		76.57
成都人居智慧科技服务有限公司	车位	151.26	
合计		368.53	76.57

6. 关联担保

(1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
------	-----------	-------	-------



成都蓉欧北城置业有限公司	240,810.78	2021/4/1	2025/2/4
成都人居津兴置业有限公司	46,831.91	2021/11/30	2031/11/29
成都宝元房地产开发有限公司	31,860.00	2021/12/30	2024/12/20
成都宝元房地产开发有限公司	22,700.00	2021/12/30	2024/12/20
成都人居都欣置业有限公司	30,960.00	2021/12/30	2024/12/29
成都人居成兴置业有限公司	44,253.66	2022/2/18	2047/2/17
成都人居蜀兴置业有限公司	71,537.00	2022/3/28	2032/3/27
成都人居兴耀置业有限公司	4,492.00	2022/3/30	2025/3/24
成都人居兴耀置业有限公司	18,631.00	2022/3/31	2025/3/22
成都人居兴邑置业有限公司	47,415.00	2022/4/1	2032/3/31
成都人居兴邑置业有限公司	52,300.00	2022/4/12	2032/4/11
成都人居兴青置业有限公司	87,690.00	2022/4/29	2032/4/28
成都人居兴青置业有限公司	76,750.00	2022/5/10	2032/5/9
成都人居德尚置业有限公司	68,070.04	2022/6/17	2025/4/20
成都人居德尚置业有限公司	35,926.84	2022/6/20	2046/12/20
成都人居兴乐置业有限公司	62,930.31	2022/6/30	2025/6/30
成都人居兴雅置业有限公司	76,746.33	2022/6/30	2025/6/30
成都人居兴荟置业有限公司	75,417.89	2022/6/30	2025/6/30
成都人居香城置业有限公司	34,243.81	2022/8/29	2047/7/20
成都人居成兴置业有限公司	32,042.93	2022/8/31	2047/1/20
成都人居都欣置业有限公司	19,765.00	2022/12/23	2025/12/21
成都人居都安置业有限公司	20,228.23	2022/12/30	2025/2/4
成都蓉欧青投置业有限公司	22,270.40	2023/1/12	2028/1/20
成都人居兴淮置业有限公司	6,439.50	2023/1/1	2047/8/8
成都人居兴淮置业有限公司	55,880.00	2023/1/31	2027/2/27
成都人居成兴置业有限公司	14,094.00	2023/3/21	2026/3/20
成都人居蜀兴置业有限公司	50,000.00	2023/3/28	2038/3/20
成都人居津兴置业有限公司	18,600.00	2023/3/29	2026/3/20
成都人居香城置业有限公司	22,699.22	2023/5/29	2048/1/20
成都人居香城置业有限公司	68,090.00	2024/1/19	2027/1/19



成都人居德尚置业有限公司	20,000.00	2024/2/24	2024/12/31
成都人居兴乐置业有限公司	2,705.67	2024/3/28	2049/3/27
成都人居兴雅置业有限公司	2,913.92	2024/3/28	2049/3/27
成都人居兴荟置业有限公司	10,405.24	2024/3/28	2049/3/27
成都人居兴欣置业有限公司	9,101.00	2024/5/29	2029/5/28
成都人居商业管理有限公司	52,980.00	2024/5/30	2039/5/30
成都人居兴旺置业有限公司	6,439.50	2024/7/12	2029/7/11
成都人居旅游酒店有限公司	4,000.00	2024/7/19	2025/7/18
成都人居都安置业有限公司	35,000.00	2024/8/13	2027/8/13
成都兴城人居营销咨询有限公司	3,000.00	2024/8/28	2025/8/30
成都人居兴耀置业有限公司	15,000.00	2024/9/11	2026/9/10
成都兴城人居营销咨询有限公司	6,000.00	2024/9/29	2025/9/29
西咸新区兴城人居置业有限公司	4,397.50	2024/10/15	2026/4/15
成都人居兴港置业有限公司	80,000.00	2024/11/26	2027/11/25
广州宏耀房地产开发有限公司	9,450.00	2019/3/29	2025/9/24
招商兴城国际展会中心有限公司	6,527.25	2021/11/25	2036/11/24
成都人居津城置业有限公司	2,718.60	2022/5/26	2025/5/26
四川南兴恒置业有限公司	6,549.90	2022/11/1	2025/10/27
合计	1,736,864.43		

(2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
成都兴城投资集团有限公司	70,000.00	2020/6/15	2025/6/22
成都兴城投资集团有限公司	64,000.00	2021/1/25	2026/1/25
成都兴城投资集团有限公司	150,000.00	2021/4/2	2026/4/2
成都兴城投资集团有限公司	2,694.00	2022/3/15	2025/1/17
成都兴城投资集团有限公司	116,700.00	2022/3/15	2027/1/9
成都兴城投资集团有限公司	70,000.00	2022/5/11	2025/7/17
成都兴城投资集团有限公司	170,000.00	2022/7/8	2027/1/31
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2022/9/15	2025/9/15



担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
成都兴城投资集团有限公司	20,000.00	2022/10/20	2025/2/24
成都兴城投资集团有限公司	74,900.00	2022/11/29	2024/11/29
成都兴城投资集团有限公司	135,200.00	2023/1/12	2026/4/7
成都兴城投资集团有限公司	48,000.00	2023/1/19	2026/4/26
成都兴城投资集团有限公司	44,400.00	2023/1/19	2026/5/25
成都兴城投资集团有限公司	89,850.00	2023/2/22	2026/2/22
成都兴城投资集团有限公司	60,000.00	2023/3/15	2025/3/15
成都兴城投资集团有限公司	50,650.00	2023/3/30	2025/3/30
成都兴城投资集团有限公司	300,000.00	2023/3/1	2026/8/14
成都兴城投资集团有限公司	163,800.00	2023/4/11	2024/6/16
成都兴城投资集团有限公司	27,976.32	2023/6/16	2025/6/28
成都兴城投资集团有限公司	300,000.00	2024/1/12	2027/8/12
成都兴城投资集团有限公司	35,000.00	2024/3/1	2026/3/1
成都兴城投资集团有限公司	33,620.00	2024/5/15	2026/11/15
成都兴城投资集团有限公司	12,000.00	2024/6/25	2026/6/25
成都兴城投资集团有限公司	7,519.00	2024/10/30	2026/4/30
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2024/12/25	2027/12/21
合计	2,146,309.32		

7. 其他关联交易（单位：万元）

关联方名称	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
成都润锦城实业有限公司	广告推广费	8,210.19	
成都蓉城足球俱乐部有限公司	广告推广费		1,000.00
合计		8,210.19	1,000.00

8. 关联方资金拆借（单位：万元）

关联方	拆借资金	起始日	到期日
拆入			
成都兴城投资集团有限公司	25,700.00	2022/12/27	2024/12/26
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2023/3/20	2025/3/19



关联方	拆借资金	起始日	到期日
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2023/5/4	2025/5/3
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2023/5/26	2025/5/14
成都兴城投资集团有限公司	20,000.00	2023/6/28	2025/5/14
成都兴城投资集团有限公司	25,000.00	2023/10/25	2025/7/2
成都兴城投资集团有限公司	5,000.00	2023/11/14	2025/7/2
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2023/11/3	2026/11/3
成都兴城投资集团有限公司	20,000.00	2023/11/29	2025/11/22
成都兴城投资集团有限公司	1,000.00	2024/4/26	2025/11/22
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2023/12/27	2025/12/14
成都兴城投资集团有限公司	30,000.00	2024/1/24	2025/1/14
成都兴城投资集团有限公司	60,000.00	2024/1/15	2027/1/15
成都兴城投资集团有限公司	40,000.00	2024/1/15	2027/1/15
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2024/3/25	2025/3/24
成都兴城投资集团有限公司	20,000.00	2024/3/25	2025/3/24
成都兴城投资集团有限公司	6,700.00	2024/2/23	2025/12/14
成都兴城投资集团有限公司	10,000.00	2024/5/24	2025/12/14
成都兴城投资集团有限公司	30,000.00	2024/4/8	2027/4/8
成都兴城投资集团有限公司	70,000.00	2024/4/8	2029/4/8
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2024/5/6	2025/5/5
成都兴城投资集团有限公司	108,500.00	2024/6/24	2025/6/23
成都兴城投资集团有限公司	33,000.00	2024/7/17	2025/7/17
成都兴城投资集团有限公司	100,000.00	2024/8/5	2034/8/5
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2024/9/18	2025/8/29
成都兴城投资集团有限公司	150,000.00	2024/9/12	2029/9/12
成都兴城投资集团有限公司	60,000.00	2024/9/12	2034/9/12
成都兴城投资集团有限公司	96,000.00	2024/10/9	2025/9/24
成都兴城投资集团有限公司	4,000.00	2024/10/10	2025/9/24
成都兴城投资集团有限公司	2,050.00	2024/10/23	2025/8/29
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2024/11/15	2029/11/15



关联方	拆借资金	起始日	到期日
成都兴城投资集团有限公司	20,000.00	2024/11/13	2025/9/24
成都兴城投资集团有限公司	30,000.00	2024/11/20	2025/9/24
成都兴城投资集团有限公司	50,000.00	2024/11/20	2025/11/19
成都兴城投资集团有限公司	115,000.00	2024/11/21	2025/11/19
成都兴城投资集团有限公司	60,000.00	2024/11/22	2025/11/19
成都兴城投资集团有限公司	21,500.00	2024/12/13	2025/12/12
成都兴城投资集团有限公司	240,000.00	2024/12/20	2025/12/12
成都兴城资本管理有限责任公司	20,000.00	2024/7/22	2026/7/22
成都建工集团有限公司	40,000.00	2024/9/23	2027/9/23
中铁房地产集团华中有限公司	1,500.00	2022/9/29	2025/12/30
中铁房地产集团华中有限公司	1,000.00	2023/1/13	2025/12/30
中铁房地产集团华中有限公司	3,500.00	2023/6/19	2025/12/30
成都市智汇新城投资发展有限公司	8,628.80	2019/4/15	2024/12/31
成都市智汇新城投资发展有限公司	2,140.00	2022/10/28	2027/10/28
长旺（成都）房地产开发有限公司	1,660.00	2022/7/15	2027/7/15
成都天府乡村发展集团有限公司	29,557.54	2022/1/28	2027/1/28
成都天府绿道建设投资集团有限公司	20,275.50	2022/10/14	2027/10/14
成都天府熊猫国际旅游度假集团有限公司	42,212.25	2022/10/14	2027/10/14
成都交子现代都市工业发展有限公司	10,908.81	2022/5/11	2025/5/11
成都空港兴城置业有限公司	23,520.00	2024/12/23	2029/12/23
合计	2,048,352.90		
拆出			
成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	857.50	2024/5/30	2026/5/30
广州宏耀房地产开发有限公司	6,321.70	2022/2/20	2025/2/20
深圳前海招兴巨石实业有限公司	1,125.00	2023/9/22	2025/3/21
成都人居津城置业有限公司	328.94	2021/7/6	2025/7/5
成都人居津城置业有限公司	286.51	2022/3/31	2026/3/30
成都人居津城置业有限公司	570.00	2022/4/18	2026/4/17
成都人居津城置业有限公司	245.79	2022/7/8	2026/7/7



关联方	拆借资金	起始日	到期日
成都人居津城置业有限公司	80.37	2022/7/20	2026/7/19
成都人居津城置业有限公司	1,160.03	2022/8/26	2026/8/25
成都人居津城置业有限公司	773.37	2022/10/27	2026/10/26
成都人居津城置业有限公司	140.00	2022/11/18	2026/11/17
成都人居津城置业有限公司	1,160.06	2023/1/18	2027/1/17
成都人居津城置业有限公司	20.00	2023/4/18	2027/4/17
成都人居津城置业有限公司	340.00	2023/5/19	2027/5/18
成都人居津城置业有限公司	120.00	2023/6/29	2027/6/28
成都人居津城置业有限公司	1,062.00	2023/11/16	2027/11/15
成都人居津城置业有限公司	100.00	2023/12/21	2027/12/20
成都人居津城置业有限公司	261.67	2024/2/8	2028/2/7
成都人居津城置业有限公司	143.00	2024/3/14	2028/3/13
成都人居津城置业有限公司	70.00	2024/6/19	2028/6/18
成都人居兴驿置业有限公司	41,736.43	2023/1/13	2028/1/13
成都建工集团有限公司	149.05	2024/9/23	2027/9/22
四川南兴恒置业有限公司	468.90	2021/4/29	2023/4/28
四川南兴恒置业有限公司	527.64	2021/4/23	2023/4/22
四川南兴恒置业有限公司	294.00	2021/4/19	2023/4/18
四川南兴恒置业有限公司	36.65	2021/4/23	2023/4/22
四川南兴恒置业有限公司	1,876.13	2021/5/31	2023/5/30
四川南兴恒置业有限公司	4,690.13	2021/8/5	2023/8/4
四川南兴恒置业有限公司	45.00	2021/9/29	2023/9/28
四川南兴恒置业有限公司	240.00	2021/12/10	2023/12/9
四川南兴恒置业有限公司	510.00	2022/1/13	2024/1/12
四川南兴恒置业有限公司	540.00	2022/1/27	2024/1/26
四川南兴恒置业有限公司	750.00	2022/3/14	2024/3/13
四川南兴恒置业有限公司	360.00	2022/6/17	2024/6/16
四川南兴恒置业有限公司	450.00	2022/7/27	2024/7/26
四川南兴恒置业有限公司	690.00	2022/8/26	2024/8/25



关联方	拆借资金	起始日	到期日
四川南兴恒置业有限公司	450.00	2022/9/29	2024/9/28
四川南兴恒置业有限公司	330.00	2022/10/28	2024/10/27
成都人居兴邻置业有限公司	6,188.14	2022/7/11	2025/7/10
成都人居龙兴置业有限公司	11,059.97	2022/7/25	2025/7/24
合计	86,557.98		

注：本集团本年确认拆入资金利息支出 70,109.59 万元，确认拆出资金利息收入 5,017.51 万元。

9. 关联方往来

(1) 应收关联方余额

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	成都兴城投资集团有限公司	55,100.00	55,100.00
应收账款	成都人居智慧科技服务有限公司	1,291,953.55	8,287,987.56
应收账款	成都兴城商业运营管理有限公司	51,061,069.59	413,660,498.93
应收账款	成都建工集团旅游有限公司	2,987,619.85	2,987,619.85
应收账款	成都润锦城实业有限公司	1,613.16	1,738.63
应收账款	成都兴城之家住房租赁有限公司	95,340,818.57	122,158,617.45
应收账款	成都建工第一建筑工程有限公司		3,146,518.00
应收账款	成都人居兴邻置业有限公司	352,610.00	1,158,440.00
预付款项	成都建工第二建筑工程有限公司	2,497,915.33	
预付款项	成都建工集团有限公司	340,473,203.96	202,083,689.43
预付款项	成都建工第一建筑工程有限公司		177,293.57
预付款项	成都建工第八建筑工程有限公司	3,153,600.00	15,089,049.81
预付款项	成都建工建筑设计有限责任公司	246,670.00	246,670.00
预付款项	成都天府熊猫国际旅游度假集团有限公司	720,000.00	720,000.00
预付款项	成都建工第三建筑工程有限公司	18,753,291.66	
预付款项	成都建工第五建筑工程有限公司	5,096,103.87	
其他应收款	成都兴城投资集团有限公司		209,777,557.05
其他应收款	成都中建人居雅苑房地产开发有限公司	8,942,772.22	
其他应收款	成都润锦城实业有限公司	30,474,278.82	70,474,278.82
其他应收款	广州宏耀房地产开发有限公司	168,217,000.00	63,217,000.00
其他应收款	深圳前海招兴巨石实业有限公司	11,292,046.14	11,512,531.27
其他应收款	成都建工集团有限公司	6,814,502.40	33,359,867.90
其他应收款	成都建工立丰建筑安装有限责任公司	3,500,000.00	3,500,000.00
其他应收款	成都德明土地整理有限公司	61,000,000.00	61,000,000.00



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应收款	四川南兴恒置业有限公司	133,737,815.08	136,089,528.60
其他应收款	广州市佰城投资发展有限公司		17,069.00
其他应收款	广州越宏房地产开发有限公司	70,307.53	
其他应收款	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	11,706.48	
其他应收款	昆明雅居乐置业有限公司	19,898.34	
其他应收款	成都雅卓正信房地产顾问有限公司	1,111,912.07	1,442,516.03
其他应收款	广州雅居乐房地产经营管理有限公司	7,713.30	
其他应收款	广州振穗投资有限公司	9,283,668.93	
其他应收款	成都人居津城置业有限公司	84,854,222.13	76,360,265.24
其他应收款	成都人居龙兴置业有限公司	130,360,071.99	121,364,628.34
其他应收款	成都人居兴邻置业有限公司	61,997,197.15	80,027,863.84
其他应收款	成都建工第八建筑工程有限公司	69,046.27	269,909.35
其他应收款	西安铁晟房地产开发有限公司		119,701.46
其他应收款	成都人居兴驿置业有限公司	452,517,804.80	694,536,294.93
其他应收款	成都兴城之家住房租赁有限公司	36,917,253.00	37,908,118.03
其他应收款	成都越秀房地产开发有限公司	74,729,365.43	80,871,678.76

(2) 应付关联方余额

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	成都建工第八建筑工程有限公司	90,399,277.16	7,266,222.21
应付账款	成都建工第二建筑工程有限公司	3,277,762.03	20,696,001.90
应付账款	成都建工第七建筑工程有限公司	6,224,395.38	1,112,774.70
应付账款	成都建工第三建筑工程有限公司	6,818,659.53	11,832,094.34
应付账款	成都建工第四建筑工程有限公司	12,879,205.48	26,907,315.93
应付账款	成都建工第五建筑工程有限公司	40,322,466.57	46,222,466.57
应付账款	成都建工第一建筑工程有限公司	81,914,091.85	101,989,304.22
应付账款	成都建工工业设备安装有限公司	6,150.00	6,150.00
应付账款	成都建工集团旅游有限公司	23,522.64	53,660.83
应付账款	成都建工集团有限公司	1,488,807,965.85	1,757,231,398.62
应付账款	成都建工集团有限公司都江堰分公司	164,572,975.36	164,572,975.36
应付账款	成都建工建筑设计有限责任公司	18,000.00	37,500.00
应付账款	成都建工路桥建设有限公司	11,863,237.23	18,411,003.03
应付账款	成都建工装饰装修有限公司	11,304,869.34	26,379,303.86
应付账款	成都人居智慧科技服务有限公司	13,052,231.38	11,160,744.74
应付账款	成都润锦城实业有限公司	7,216,430.48	11,754,287.83
应付账款	成都兴城建设管理有限公司	1,591,700.00	1,591,700.00
应付账款	中化岩土集团股份有限公司		39,330.00



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	成都建工商商业运营管理有限公司	7,102.75	73,507.50
应付账款	成都锦官城花木园艺有限公司	42,997.06	43,203.38
应付账款	成都建工装饰设计有限公司	363,381.89	363,381.89
应付账款	成都兴城酒店管理有限公司	55,793.54	52,185.88
应付账款	成都建工第五建筑工程有限公司青白江分公司	98,919,784.95	110,599,906.24
应付账款	成都建工集团有限公司第十二分公司	306,899.04	306,899.04
应付账款	成都市建科院工程质量检测有限公司	116,949.42	116,949.42
预收款项	成都润锦城实业有限公司	811.19	811.19
预收款项	成都农村商业银行股份有限公司	254,598.66	239,398.74
预收款项	成都润锦城物业管理有限公司	9,126.68	9,126.68
合同负债	成都建工第四建筑工程有限公司		5,086,620.74
合同负债	成都建工集团有限公司都江堰分公司	36,697.25	36,697.25
其他应付款	成都德明土地整理有限公司	19,483,986.64	19,483,986.64
其他应付款	成都建工第八建筑工程有限公司	600,000.00	40,000.00
其他应付款	成都建工第七建筑工程有限公司		40,000.00
其他应付款	成都建工第三建筑工程有限公司	10,951.60	50,951.60
其他应付款	成都建工第五建筑工程有限公司		65,813.09
其他应付款	成都建工工业设备安装有限公司		1,473,839.00
其他应付款	成都建工集团有限公司	1,818,165,320.46	1,825,752,179.02
其他应付款	成都建工预筑科技有限公司	2,020,613.75	2,020,613.75
其他应付款	成都建工装饰装修有限公司	111,570.36	31,753.74
其他应付款	成都卡莎装饰设计有限公司	5,000.00	
其他应付款	成都农村商业银行股份有限公司	227,998.80	227,998.80
其他应付款	成都人居津城置业有限公司	267.80	267.80
其他应付款	成都人居兴驿置业有限公司	14,741.30	14,741.30
其他应付款	成都人居智慧科技服务有限公司	1,595,918.42	1,108,606.56
其他应付款	成都市青羊区国投建设发展有限公司		8.25
其他应付款	成都天府乡村发展集团有限公司	317,483.29	272,570.47
其他应付款	成都兴城商业运营管理有限公司	470,583.84	53,061.75
其他应付款	成都兴城投资集团有限公司	63,000,000.00	97,177,025.28
其他应付款	成都兴城之家住房租赁有限公司	77,693,566.68	26,996,209.50
其他应付款	成都雅卓正信房地产顾问有限公司	19,339,093.38	25,467,214.93
其他应付款	成都越秀房地产开发有限公司	26,192,661.01	21,915,055.48
其他应付款	广州市百正实业投资合伙企业（有限合伙）	2,121,167.27	2,114,245.87



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广州市城市建设开发有限公司	34,831.86	31,264.12
其他应付款	广州市增城区越华房地产开发有限公司	7,913.20	7,913.20
其他应付款	广州永恒城市实业有限公司	221,000.00	18,280.00
其他应付款	南通雅居乐房地产开发有限公司	15,398.60	15,398.60
其他应付款	上海领驭建筑设计有限公司	18,307.05	18,307.05
其他应付款	上海松江雅居乐房地产开发有限公司	10,434.64	10,434.64
其他应付款	四川雅居乐房地产开发有限公司	138,211,990.14	134,450,001.38
其他应付款	西安铁晟房地产开发有限公司	16,750,092.48	24,155,823.80
其他应付款	西安中铁京茂房地产开发有限公司	9,353,358.91	11,453,358.91
其他应付款	雅居乐共享服务有限公司	24,529,126.04	24,529,126.04
其他应付款	长旺（成都）房地产开发有限公司	42,750.00	432,089.68
其他应付款	中铁房地产集团华中有限公司	172,016,317.85	148,462,524.88
其他应付款	重庆雅灝房地产开发有限公司	18,897.92	7,350.26
其他应付款	重庆雅恒房地产开发有限公司	2,014,475.49	1,868,237.64
其他应付款	重庆雅沛房地产开发有限公司	4,630,877.02	4,580,913.55
其他应付款	重庆蕴合置业有限公司	52,945.54	48,357.79
其他应付款	成都润锦城物业管理有限公司	92,534.40	92,534.40
其他应付款	成都建工集团旅游有限公司	429,990.36	429,990.36
其他应付款	中铁建设西北分公司	736,273.00	736,273.00
长期应付款	成都建工集团有限公司	400,000,000.00	500,000,000.00
长期应付款	成都交子现代都市工业发展有限公司	173,631,693.36	239,204,652.48
长期应付款	成都蓉悦贸城房地产开发有限公司		539,975,640.45
长期应付款	成都市智汇新城投资发展有限公司	261,384,553.83	235,317,549.38
长期应付款	成都天府绿道建设投资集团有限公司	298,533,473.67	527,627,682.01
长期应付款	成都天府乡村发展集团有限公司	360,228,336.92	331,935,318.95
长期应付款	成都天府熊猫国际旅游度假集团有限公司	452,525,937.50	302,415,750.00
长期应付款	成都兴城投资集团有限公司	18,434,500,000.00	8,165,000,000.00
长期应付款	成都越秀房地产开发有限公司	8,707,686.67	
长期应付款	长旺（成都）房地产开发有限公司	34,993,688.33	117,351,409.71
长期应付款	成都空港兴城置业有限公司	236,842,107.43	
长期应付款	厦门国贸房地产有限公司	489,639,421.01	
长期应付款	成都兴城资本管理有限责任公司	200,000,000.00	

十一、承诺及或有事项



1、截至期末，本公司无需要披露的承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司个别子公司是某些法律诉讼中的被告，也是在日常业务中出现的其他诉讼中的原告。尽管现时无法确定这些或有事项、法律诉讼或其他诉讼的结果，管理层相信任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。管理层相信任何因此引致的负债不会对本公司的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十二、资产负债表日后事项

无。

十三、其他重要事项

(一)分部信息

(1) 经营分部

本公司销售的产品单一，性质相同，并承受类似风险与类似回报，因此，本公司的经营业务仅属于单一业务分部。

(2) 其他信息

产品信息。本公司按照项目披露的产品信息详见附注五（六）。

地理信息。本公司交易收入均归属于开发产品所处区域。本公司非流动资产均位于中国。

主要客户信息。本公司的客户较为分散，与本公司交易额超过 10% 的客户见附注十（五）

1 (2) 出售商品/提供劳务情况表中成都兴城商业运营管理有限公司、成都兴城之家住房租赁有限公司。

(二)其他重要事项

1.股权质押事项

2021 年 9 月，本公司以持有的联营企业深圳前海招兴巨石实业有限公司 45% 的股权为深圳前海招兴巨石实业有限公司之子公司招商兴城国际展会中心有限公司向国家开发银行借入 20,000.00 万元借款提供了质押，借款期限 15 年。质押股份用于为招商兴城国际展会中心有限公司的银行贷款提供担保，质押权人为国家开发银行香港分行，质押权人与质押股东不存在关联关系。质押股份已在深证市市场监督管理局办理质押登记。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一)应收账款



1. 应收账款分类披露

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(%)	
按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	30,015,699.26	100.00	1,215,625.27	4.05	28,800,073.99
合计	30,015,699.26	100.00	1,215,625.27	4.05	28,800,073.99
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(%)	
按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	162,876,410.28	100.00	456,385.13	0.28	162,420,025.15
合计	162,876,410.28	100.00	456,385.13	0.28	162,420,025.15

2. 按单项计提坏账准备的应收账款

无。

3. 按组合计提坏账准备

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄风险组合	6,819,592.96	1,215,625.27	17.83
其他方法组合	23,196,106.30		
合计	30,015,699.26	1,215,625.27	4.05
名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄风险组合	7,299,808.45	456,385.13	6.25
其他方法组合	155,576,601.83		
合计	162,876,410.28	456,385.13	0.28

4. 按账龄组合计提坏账准备



账龄	年末余额		
	应收账款余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	10.00		
1-3年(含3年)	1,427,526.46	71,376.31	5.00
3-5年(含5年)	5,062,868.21	1,012,573.64	20.00
5年以上	329,188.29	131,675.32	40.00
合计	6,819,592.96	1,215,625.27	

账龄	年初余额		
	应收账款余额	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内(含1年)	385,996.08		
1-3年(含3年)	6,556,393.18	327,819.66	5.00
3-5年(含5年)			20.00
5年以上	357,419.19	128,565.47	40.00
合计	7,299,808.45	456,385.13	

5.本年计提坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	456,385.13	759,240.14				1,215,625.27
合计	456,385.13	759,240.14				1,215,625.27

6.按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末账面余额	账龄	占应收账款的比例(%)	坏账准备余额
成都兴城商业运营管理有限公司	13,735,791.61	1-2年	45.76	
成都树基教育发展有限公司	4,986,750.73	3-4年	16.61	997,350.15
成都建工集团旅游有限公司	2,987,619.85	1-4年	9.95	
成都人居智慧科技服务有限公司	832,809.60	1-2年	2.77	
旺苍县宝宝计划母婴用品有限责任公司	205,488.48	1-2年	0.68	10,274.42
合计	22,748,460.27	—	75.77	1,007,624.57

(二)其他应收款



项目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	18,000,000.00	
其他应收款	27,136,531,626.05	21,750,370,266.35
合计	27,154,531,626.05	21,750,370,266.35

1. 应收股利

(1) 应收股利分类

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
成都兴城供应链集团股份有限公司	18,000,000.00	
合计	18,000,000.00	

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

无。

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按性质分类

款项性质	年末余额	年初余额
土地及其他保证金	107,183,883.09	659,517,717.26
合作方经营往来款	3,561,828.18	2,230,162.40
关联方往来款	27,023,733,942.77	21,073,044,561.03
其他	2,109,655.50	15,847,404.64
小计	27,136,589,309.54	21,750,639,845.33
减：坏账准备	57,683.49	269,578.98
合计	27,136,531,626.05	21,750,370,266.35

(2) 其他应收款按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1年以内	107,183,883.09	17,219,495,355.81
1至3年	3,561,828.18	4,358,150,881.30
3至5年	27,023,733,942.77	169,480,052.50
5年以上	2,109,655.50	3,513,555.72
小计	27,136,589,309.54	21,750,639,845.33



账龄	年末余额	年初余额
减：坏账准备	57,683.49	269,578.98
合计	27,136,531,626.05	21,750,370,266.35

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	269,578.98			269,578.98
年初余额在本年				
其中：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	-211,895.49			-211,895.49
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	57,683.49			57,683.49

(4) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
处于第一阶段的其他应收款	269,578.98	-211,895.49				57,683.49
处于第二阶段的其他应收款						
处于第三阶段的其他应收款						
合计	269,578.98	-211,895.49				57,683.49

(5) 其他应收款年末余额前五名单位情况



单位名称	年末余额				
	款项的性质	余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备
成都人居兴悦置业有限公司	关联方往来款	4,012,304,954.20	1年以内,1-2年	14.79	
成都人居都安置业有限公司	关联方往来款	2,840,208,865.58	1年以内,1-2年	10.47	
成都人居香城置业有限公司	关联方往来款	2,045,243,797.70	1年以内,1-2年	7.54	
成都人居成兴置业有限公司	关联方往来款	1,762,172,801.62	1年以内,1-2年	6.49	
成都蓉城未来社区建设发展有限公司	关联方往来款	1,385,823,637.93	1年以内,1-2年	5.11	
合计		12,045,754,057.03		44.40	

(三)长期股权投资

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	15,558,464,041.35		15,558,464,041.35	14,222,944,041.35		14,222,944,041.35
对联营、合营企业投资	1,831,811,988.24		1,831,811,988.24	1,963,346,915.83		1,963,346,915.83
合计	17,390,276,029.59		17,390,276,029.59	16,186,290,957.18		16,186,290,957.18

1.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
建工地产	789,521,638.31			789,521,638.31
兴东置业	549,344,868.36			549,344,868.36
兴美建设	20,000,000.00			20,000,000.00
嘉之鼎	48,884,097.67			48,884,097.67
人居酒店	341,984,359.80			341,984,359.80
广州万宏	206,884,440.07			206,884,440.07
香城置业	830,000,000.00			830,000,000.00
锦兴置业	579,544,123.44			579,544,123.44
兴旺置业	20,000,000.00	64,580,000.00		84,580,000.00



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
蜀兴置业	282,000,000.00			282,000,000.00
成兴置业	460,500,000.00			460,500,000.00
兴邑置业	210,000,000.00			210,000,000.00
都安置业	566,442,600.00			566,442,600.00
兴青置业	310,000,000.00			310,000,000.00
柳兴置业	20,000,000.00			20,000,000.00
兴彭置业	162,360,735.00			162,360,735.00
西咸人居	5,318,632.90			5,318,632.90
兴淮置业	565,000,000.00			565,000,000.00
蓉欧北城	1,022,816,000.00			1,022,816,000.00
蓉欧青投	192,000,000.00			192,000,000.00
武兴置业	423,000,000.00			423,000,000.00
高新绛溪	120,000,000.00			120,000,000.00
津兴置业	167,000,000.00			167,000,000.00
旺居置业	400,000,000.00			400,000,000.00
都欣置业	358,000,000.00			358,000,000.00
居越房地产	92,034,600.00			92,034,600.00
兴港置业	643,640,000.00	43,010,000.00		686,650,000.00
营销公司	100,000,000.00			100,000,000.00
兴耀置业	348,000,000.00			348,000,000.00
兴雅置业	218,170,000.00	373,660,000.00		591,830,000.00
兴乐置业	255,220,000.00	238,170,000.00		493,390,000.00
兴荟置业	231,150,000.00	369,700,000.00		600,850,000.00
德尚置业	386,050,000.00	178,000,000.00		564,050,000.00
兴西置业	111,370,000.00			111,370,000.00
人居兴茂	50,000,000.00			50,000,000.00
人居新崇	30,000,000.00			30,000,000.00
天府未来社区	8,000,000.00			8,000,000.00



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
人居交子	14,000,000.00			14,000,000.00
人居兴欣		20,000,000.00		20,000,000.00
人居兴晟	444,479,245.80			444,479,245.80
兴御河	2,250,000,000.00			2,250,000,000.00
青龙湖建设	5,100,000.00			5,100,000.00
人居商管	10,000,000.00			10,000,000.00
成都雅颂	363,028,700.00			363,028,700.00
兴青源建设	12,100,000.00			12,100,000.00
兴民置业		12,100,000.00		12,100,000.00
兴业置业		16,300,000.00		16,300,000.00
兴灏置业		20,000,000.00		20,000,000.00
合计	14,222,944,041.35	1,335,520,000.00		15,558,464,041.35



2.对联营企业投资

被投资单位	年初余额(账面价值)	本年增减变动								年末余额(账面价值)	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
兴邻置业	196,006,257.99			42,623.51						196,048,881.50	
智慧科技	22,723,884.30			3,477,751.69						26,201,635.99	
人居雅苑	65,283,674.63			-41,040,335.69						24,243,338.94	
广州宏耀	151,077,786.36			-59,072,275.20						92,005,511.16	
前海招商	37,232,400.28			-9,616,864.55	742,152.55					28,357,688.28	
峨影基金											
峨影文旅	1,917,920.50		1,917,920.50								
供应链	624,457,377.11			1,055,135.82			18,000,000.00			607,512,512.93	
津城置业	47,011,555.53			1,852.73						47,013,408.26	
龙兴置业	898,057.45			-87,055.95						811,001.50	
兴驿置业	565,644,954.66			-6,057,994.63						559,586,960.03	
都欣置业	210,483,210.29			1,167,140.79	-1,789,384.81					209,860,966.27	



被投资单位	年初余额(账面价值)	本年增减变动								年末余额(账面价值)	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
兴港置业	40,609,836.73			-439,753.35						40,170,083.38	
小计	1,963,346,915.83		1,917,920.50	-110,569,774.83	-1,047,232.26		18,000,000.00			1,831,811,988.24	



(四) 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	981,233,410.30	969,494,814.92	145,036,707.11	44,168,134.14
其他业务	3,679,869.54	3,172,791.35	482,130,948.18	181,341,419.28
合计	984,913,279.84	972,667,606.27	627,167,655.29	225,509,553.42

(五) 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	-110,569,774.83	1,653,328.18
成本法核算的长期股权投资收益		339,765,200.00
处置长期股权投资产生的投资收益	1,754.76	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	14,008,761.21	5,043,318.01
其他	-77,693,566.68	-26,996,209.50
合计	-174,252,825.54	319,465,636.69

成都兴城人居地产投资集团股份有限公司

公司法定代表人：

公司主管会计工作的负责人：

公司会计机构负责人：

二〇二五年三月二十七日





统一社会信用代码
91310114084119251J

证照编号: 14000000202504020350

营业执照

(副本)



扫描经营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 众华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 人民币2670.0000万元整

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年12月02日

执行事务合伙人 陆士敏

主要经营场所 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2025 年04 月02 日





会计师事务所

执业证书

名称 众华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚子敏

主任会计师:

经营场所: 上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

组织形式: 普通合伙制

执业证书编号: 310000003

批准执业文号: 沪财会〔98〕153号(转制批文 沪财会〔2013〕68号)

批准执业日期: 1998年12月23日(转制日期 2013年11月20日)

证书序号: 0006271

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: 上海市财政局

二〇二〇年十一月五日

中华人民共和国财政部制



姓名: 李强
 Full name: 李强
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1988-06-08
 Date of birth: 1988-06-08
 工作单位: 瑞华会计师事务所(普通合伙) 四川分所
 Working unit: 瑞华会计师事务所(普通合伙) 四川分所
 身份证号码: 510193198806080000
 Identity card No.: 510193198806080000



证书编号: 110101301145
 No. of Certificate: 110101301145
 批准注册协会: 四川省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 四川省注册会计师协会
 发证日期: 2017 年 05 月 03 日
 Date of Issuance: 2017 /y /m /d

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration



李洋 110101301145
2024

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



李洋 110101301145

2023

2022-7



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d



姓名: 袁小伟
Full name: 袁小伟
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1986-01-24
Date of birth: 1986-01-24
工作单位: 四川恒信(集团)会计师事务所
Working unit: 四川恒信(集团)会计师事务所
身份证号码: 360502198601240914
Identity card No: 360502198601240914



证书编号: 510100033102
No. of Certificate: 510100033102

批准注册协会: 四川省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 四川省注册会计师协会

发证日期: 2014 年 07 月 16 日
Date of Issuance: 2014 年 07 月 16 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

合格专用章
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

2020-4-25
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



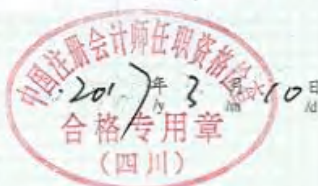
戴小伟 510100033102

2023



戴小伟 510100033102

2024



6

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