

花样年集团（中国）有限公司
二零二四年度
审计报告

审计机构：山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：鲁25X6Y7WFDK



花样年集团（中国）有限公司

审计报告及财务报表

（2024 年 1 月 1 日-2024 年 12 月 31 日）

目 录	页 码
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	4-5
2、合并利润表	6
3、合并现金流量表	7
4、合并所有者权益变动表	8-9
5、母公司资产负债表	10-11
6、母公司利润表	12
7、母公司现金流量表	13
8、母公司所有者权益变动表	14-15
9、财务报表附注	16-78
三、附件	
1、审计机构营业执照及执业许可证复印件	





山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）
济南市历下区华能路 38 号汇源大厦 1616
邮编 250014
电话 0531-86981660

审计报告

鲁舜审字[2025]第 0463 号

花样年集团（中国）有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了花样年集团（中国）有限公司（以下简称“花样年集团”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项可能产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了花样年集团 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成保留意见的基础

如附注十一（二）3 所述，花样年集团及其子公司涉及多项未决诉讼，标的金额 5000 万以上的诉讼及仲裁事项 109 件，涉诉金额约为 326.80 亿元，针对上述诉讼事项，我们无法实施有效的审计程序，以获取充分、适当的审计证据确定上述诉讼对公司财务报表的影响。

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，我们独立于花样年集团，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，为发表保留意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，花样年集团 2024 年度归属母公司所有者的亏损为 49.55 亿元；截止 2024 年 12 月 31 日，公司





货币资金 5.38 亿，其中受限资金 5.13 亿元；金融机构借款及应付债券合计 231.83 亿元中，存在无法偿还的到期借款 89.99 亿元，针对上述可能导致对持续经营假设产生疑虑的情况，花样年集团已在财务报表附注二、（二）中充分披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生疑虑的重大事项或情况仍然存在不确定性，该事项不影响已发表的审计意见。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估花样年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花样年集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督花样年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，根据所获取的审计证据，就可能导致对花样年集团的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花样年集团不能持续经营。

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、就花样年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，以对财务报表发表意见。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。

山东舜天信诚会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国·济南

中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二五年四月二十五日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六（一）	537,970,647.65	1,002,891,974.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六（二）	768,863,199.44	771,257,314.18
应收款项融资			
预付款项	六（三）	1,139,832,437.34	1,371,656,661.60
其他应收款	六（四）	9,910,854,658.71	11,199,178,582.17
存 货	六（五）	28,460,082,987.54	29,125,167,548.58
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	六（六）	920,360,415.11	1,270,692,999.59
流动资产合计		41,737,964,345.79	44,740,845,080.91
非流动资产：			
债权投资			
发放贷款及垫款	六（七）	120,541,189.76	156,043,799.64
其他债权投资		-	-
长期应收款	六（八）	-	77,830,000.00
长期股权投资	六（九）	2,541,868,976.34	3,158,366,834.02
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六（十）	5,791,920,000.00	6,044,600,000.00
固定资产	六（十一）	288,337,554.30	606,623,531.79
在建工程		-	-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六（十二）	6,116,761.68	9,452,903.36
开发支出			
商誉	六（十三）	5,200,920.47	5,200,920.47
长期待摊费用	六（十四）	55,732,910.36	74,844,006.65
递延所得税资产	六（十五）	630,245,785.51	877,326,627.46
其他非流动资产			
非流动资产合计		9,439,964,098.42	11,010,288,623.39
资产总计		51,177,928,444.21	55,751,133,704.30

公司法定代表人：

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：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六（十六）	3,442,074,717.15	3,304,827,102.77
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六（十七）	10,566,995.86	13,979,745.81
应付账款	六（十八）	6,233,395,537.13	6,193,488,112.58
预收款项			
合同负债	六（十九）	2,414,758,946.62	2,741,867,345.53
应付职工薪酬	六（二十）	34,620,821.45	36,514,994.57
应交税费	六（二十一）	6,651,929,147.90	7,219,739,890.21
其他应付款	六（二十二）	9,490,131,899.23	7,700,614,654.69
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六（二十三）	10,447,539,301.29	7,426,634,570.93
其他流动负债			
流动负债合计		38,725,017,366.63	34,637,666,417.09
非流动负债：			
长期借款	六（二十四）	2,055,577,652.06	5,380,898,742.23
应付债券	六（二十五）	7,923,295,940.88	7,554,298,678.48
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六（二十六）	50,938.56	50,938.56
递延所得税负债	六（十五）	75,439,725.85	128,747,121.36
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,054,364,257.35	13,063,995,480.63
负债合计		48,779,381,623.98	47,701,661,897.72
所有者权益：			
实收资本	六（二十七）	1,624,843,500.00	1,624,843,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六（二十八）	1,664,903,614.69	1,664,903,614.69
减：库存股			
其他综合收益	六（二十九）	162,083,308.92	162,083,308.92
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	六（三十）	-4,489,684,690.42	465,059,312.21
归属于母公司所有者权益合计		-1,037,854,266.81	3,916,889,735.82
少数股东权益		3,436,401,087.04	4,132,582,070.76
所有者权益合计		2,398,546,820.23	8,049,471,806.58
负债和所有者权益总计		51,177,928,444.21	55,751,133,704.30

公司法定代表人：

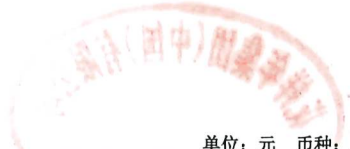
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并利润表
2024年



编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六（三十一）	2,440,999,296.01	14,221,043,444.12
减：营业成本	六（三十一）	2,200,319,778.15	12,246,655,360.36
税金及附加	六（三十二）	79,138,074.77	374,740,687.04
销售费用	六（三十三）	48,282,586.93	89,283,844.06
管理费用	六（三十四）	296,566,739.28	317,208,331.01
研发费用			
财务费用	六（三十五）	1,203,695,791.65	1,011,704,430.07
其中：利息费用		1,192,801,516.77	1,011,367,318.14
利息收入		2,541,139.26	8,326,352.09
加：其他收益	六（三十六）	90,142.18	2,747,715.28
投资收益（损失以“-”号填列）	六（三十七）	-407,102,955.19	-20,905,451.61
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-337,137,793.17	42,408,939.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）	六（三十八）	-377,065,792.45	-405,437,816.70
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六（三十九）	-380,350,620.99	-96,135,877.25
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六（四十）	-2,920,726,582.27	-1,948,478,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（四十一）	-38,668,943.10	-8,934,602.17
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,510,828,426.59	-2,295,693,240.87
加：营业外收入	六（四十二）	5,773,123.69	263,997,550.91
减：营业外支出	六（四十三）	11,504,501.69	3,773,710.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,516,559,804.59	-2,035,469,400.67
减：所得税费用	六（四十四）	135,486,175.73	822,119,936.36
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,652,045,980.32	-2,857,589,337.03
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,652,045,980.32	-2,857,589,337.03
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-4,954,744,002.63	-2,569,504,846.52
少数股东损益		-697,301,977.69	-288,084,490.51
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-5,652,045,980.32	-2,857,589,337.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,954,744,002.63	-2,569,504,846.52
归属于少数股东的综合收益总额		-697,301,977.69	-288,084,490.51
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

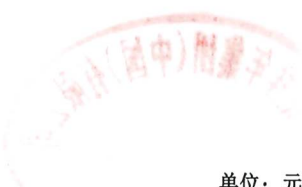
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表
2024年



编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,892,436,082.32	2,353,823,546.62
收到的税费返还		16,810.56	24,591,562.71
收到其他与经营活动有关的现金		1,856,847,699.80	2,845,848,785.13
经营活动现金流入小计		3,749,300,592.68	5,224,263,894.46
购买商品、接受劳务支付的现金		1,779,991,420.87	2,129,997,597.97
支付给职工以及为职工支付的现金		298,925,749.48	354,641,611.84
支付的各项税费		253,503,881.80	547,239,348.96
支付其他与经营活动有关的现金		1,592,357,020.62	2,075,425,551.17
经营活动现金流出小计		3,924,778,072.77	5,107,304,109.94
经营活动产生的现金流量净额		-175,477,480.09	116,959,784.52
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			-
取得投资收益所收到的现金		2,541,139.26	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1,101,587.22	51,901,867.64
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			
投资活动现金流入小计		3,642,726.48	51,901,867.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		31,628,053.66	107,676,493.61
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			38,036,074.49
投资活动现金流出小计		31,628,053.66	145,712,568.10
投资活动产生的现金流量净额		-27,985,327.18	-93,810,700.46
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		181,744,212.30	278,158,742.23
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		181,744,212.30	278,158,742.23
偿还债务支付的现金		125,816,681.02	281,304,433.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,987,717.38	122,316,481.72
支付其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流出小计		139,804,398.40	403,620,914.73
筹资活动产生的现金流量净额		41,939,813.90	-125,462,172.50
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		-161,522,993.37	-102,313,088.44
加：期初现金及现金等价物余额		186,697,677.40	289,010,765.84
六、期末现金及现金等价物余额		25,174,684.03	186,697,677.40

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2024年

编制单位：花祥年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	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	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00	-	-	-	1,664,903,614.69	-	162,083,308.92	-	-	465,059,312.21	3,916,889,735.82	4,132,582,070.76	8,049,471,806.58
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、本年期初余额	1,624,843,500.00	-	-	-	1,664,903,614.69	-	162,083,308.92	-	-	465,059,312.21	3,916,889,735.82	4,132,582,070.76	8,049,471,806.58
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,954,744,002.63	-4,954,744,002.63	-696,180,983.72	-5,650,974,986.35
(一)综合收益总额										-4,954,744,002.63	-4,954,744,002.63	-697,301,977.69	-5,652,045,980.32
(二)所有者投入和减少资本										-	-	1,120,993.97	1,120,993.97
1、所有者投入资本													-
2、其他权益工具持有者投入资本													-
3、股份支付计入所有者权益的金额													-
4、其他												1,120,993.97	1,120,993.97
(三)利润分配													-
1、提取盈余公积													-
2、提取一般风险准备													-
3、对所有者的分配													-
4、其他													-
(四)所有者权益内部结转													-
1、资本公积转增实收资本													-
2、盈余公积转增实收资本													-
3、盈余公积弥补亏损													-
4、设定受益计划变动额结转留存收益													-
5、其他													-
(五)专项储备													-
1、本期提取													-
2、本期使用													-
(六)其他													-
四、本年期末余额	1,624,843,500.00	-	-	-	1,664,903,614.69	-	162,083,308.92	-	-	-4,489,684,690.42	-1,037,854,266.81	3,436,401,087.04	2,398,546,820.23

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表（续）

2024年

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	上期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00				1,664,903,614.69		162,083,308.92	-	-	3,034,564,158.73
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、本年期初余额	1,624,843,500.00				1,664,903,614.69		162,083,308.92	-	-	3,034,564,158.73
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)										
(一)综合收益总额										
(二)所有者投入和减少资本										
1、所有者投入资本										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
(三)利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对所有者的分配										
4、其他										
(四)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增实收资本										
2、盈余公积转增实收资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
(五)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六)其他										
四、本年期末余额	1,624,843,500.00				1,664,903,614.69		162,083,308.92	-	-	465,059,312.21
										3,916,889,735.82
										4,132,582,070.76
										8,049,471,806.58

公司法定代表人：

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：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		37,364,539.09	37,282,929.07
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		31,920,651.32	32,187,437.60
其他应收款	十四（一）	52,694,554,285.51	56,890,333,378.98
存 货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		52,763,839,475.92	56,959,803,745.65
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（二）	2,559,531,310.85	2,559,531,310.85
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,070,708.23	1,075,250.39
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,718,373.18	3,269,921.87
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		105,571.68	260,403.29
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,562,425,963.94	2,564,136,886.40
资产总计		55,326,265,439.86	59,523,940,632.05

公司法定代表人：

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：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

负债和股东权益	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,092,302,725.08	1,113,328,845.03
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		12,902,220.39	
应交税费		181,177,801.62	226,389,534.55
其他应付款		45,326,175,224.26	49,333,500,222.25
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,091,285,485.28	937,525,100.08
其他流动负债			
流动负债合计		47,703,843,456.63	51,610,743,701.91
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		7,923,295,940.88	7,554,298,678.48
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,923,295,940.88	7,554,298,678.48
负债合计		55,627,139,397.51	59,165,042,380.39
股东权益：			
实收资本		1,624,843,500.00	1,624,843,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
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		-1,925,717,457.65	-1,265,945,248.34
股东权益合计		-300,873,957.65	358,898,251.66
负债和股东权益总计		55,326,265,439.86	59,523,940,632.05

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表
2024年



编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			105,115,534.12
减：营业成本			
税金及附加			644,587.89
销售费用			
管理费用		33,117,169.97	59,272,208.09
研发费用			
财务费用		626,722,071.65	632,190,037.09
其中：利息费用		614,631,435.92	632,183,716.20
利息收入		1,910.27	2,543.90
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四（三）		-1,815,489.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-659,839,241.62	-588,806,788.54
加：营业外收入		83,946.65	178,002.07
减：营业外支出		16,914.34	51,733.32
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-659,772,209.31	-588,680,519.79
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-659,772,209.31	-588,680,519.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-659,772,209.31	-588,680,519.79
（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		-	-
（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. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-659,772,209.31	-588,680,519.79
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

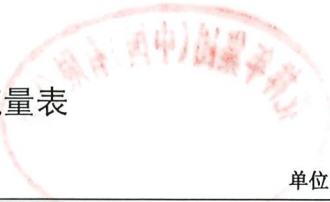
会计机构负责人：





母公司现金流量表

2024年



编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		538,042.13	621,080.53
经营活动现金流入小计		538,042.13	621,080.53
购买商品、接受劳务支付的现金			-
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		542,456.62	36,407,907.78
经营活动现金流出小计		542,456.62	36,407,907.78
经营活动产生的现金流量净额		-4,414.49	-35,786,827.25
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
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		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		109,135.90	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		109,135.90	-
投资活动产生的现金流量净额		-109,135.90	-
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		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
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		-113,550.39	-35,786,827.25
加：期初现金及现金等价物余额		131,299.64	35,918,126.89
六、期末现金及现金等价物余额		17,749.25	131,299.64

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2024年

编制单位：花样年集团（中国）有限公司
单位：元 币种：人民币

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,265,945,248.34	358,898,251.66
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,265,945,248.34	358,898,251.66
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-659,772,209.31	-659,772,209.31
(一) 综合收益总额										-659,772,209.31	-659,772,209.31
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者的分配											-
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本											-
2. 盈余公积转增实收资本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本年期末余额	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,925,717,457.65	-300,873,957.65

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表 (续)

2024年

编制单位: 花样年集团 (中国) 有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项 目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额:	1,624,843,500.00									-677,264,728.55	947,578,771.45
加: 会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-677,264,728.55	947,578,771.45
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号列示)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-588,680,519.79	-588,680,519.79
(一) 综合收益总额										-588,680,519.79	-588,680,519.79
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积											-
2. 对所有者的分配											-
3. 其他											-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本											-
2. 盈余公积转增实收资本											-
3. 盈余公积弥补亏损											-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取											-
2. 本期使用											-
(六) 其他											-
四、本年年末余额	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,265,945,248.34	358,898,251.66

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



花样年集团（中国）有限公司

2024 年度

财务报表附注

一、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

花样年集团（中国）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为深圳市花样年科技有限公司，于 2006 年 1 月 20 日经深圳市工商行政管理局核发的 440301503254932 号的《企业法人营业执照》，由曾宝宝和吕璘共同发起设立的有限责任公司。公司现持有统一社会信用代码为 91440300785251247M 的营业执照。

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司注册资本为 162,484.35 万元，注册地址：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房，总部地址：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房，母公司为香港花样年投资控股集团有限公司，集团最终母公司为花样年控股集团有限公司。

（二）营业期限

本公司营业期限自 2006 年 1 月 20 日至无固定期限。

（三）业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发、物业管理行业，主要产品和服务包括，电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务；建筑材料(不含钢材)与建筑机械设备的批发、佣金代理。

（四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2025 年 4 月 25 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

（一）财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，编制财务报表。



（二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

如财务报表所示，本公司 2024 年度归属母公司所有者的亏损为 49.55 亿元；截止 2024 年 12 月 31 日，本公司货币资金 5.38 亿，其中受限资金 5.13 亿元；金融机构借款及应付债券合计 231.83 亿元中，存在无法偿还的到期借款 89.99 亿元。

鉴此，管理层在评估本公司是否拥有充足财务资源以持续经营，以及在编制财务报表所采用持续经营基础的适当性时，已谨慎考虑本公司自 2024 年 12 月 31 日起未来 18 个月的流动资金情况及可用的融资来源。为缓解本公司流动资金压力及改善财务状况，本公司制定以下计划及措施：

(1) 本公司正积极与现有借款人商讨将本公司部分借款延期。鉴于情况复杂，仍需时间进行制定和实施有关计划。管理层认为，基于最近部分借款已成功延期，本公司预计将能在借款到期时予以延期或再融资。近期的成功延期为本公司奠定基础，有助于推动商讨以解决短期内到期的借款展期。此外，本公司在与现有借款人商谈的同时，将继续寻求新的融资来源或加快资产出售，以应对即将到期的债务及未来经营资金需求。

(2) 本公司将继续加快开发项目的预售及销售，加快收回预售款项及其他应收款项。近期有关预售规定的政策的放宽，提升了买家的购房信心。本公司亦将继续积极调整销售及预售安排，以应对不断变化的市场环境，完成最新的计划销售数量和金额。

(3) 本公司将继续寻求合适机会出售部分项目开发公司股权，以形成额外资金流入 (4) 本公司已作出重大调整，以控制成本开支，避免不必要的支出，力求维持资流动性。本公司亦将积极寻求其他措施，以进一步减少非必要开支。

(4) 本公司将积极寻求各种方法，以解决本公司未决诉讼。本公司有信心能达成友好解决方案，以应对未决诉讼。管理层认为，经考虑上述计划及措施，本公司将拥有充足的营运资金为其公司经营所用，并履行自 2024 年 12 月 31 日起未来 18 个月内到期的债务责任。因此，董事认为，按持续经营基础编制本公司截至 2024 年 12 月 31 日的财务报表是适当的。

尽管如上文所述，鉴于行业市场的波动，以及获得银行及本公司借款人提供的持续支持存在不确定，本公司能否实施上述计划及措施仍存在重大不确定性。

若本公司未能持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，为可能出现的任何其他负债作出预提调整，并将非流动资产及非流动负债分别重分类为流动资产及流动负债。该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

三、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体具体情况详见本报告附注八（一）在子公司中的权益披露



情况。本期合并范围的变更，具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

四、重要会计政策、会计估计

（一）具体会计政策和会计估计提示

本公司及子公司主要从事房地产开发，物业管理，本公司及子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、（二十二）“收入”的描述。

（二）遵循企业会计准则的声明

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

（三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（五）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2、同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，



调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3、非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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；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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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，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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4、为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。



2、合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

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

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或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；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及



除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2）分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资



在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处



理。本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“四、（十三）长期股权投资”。

（九）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（十）外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（十一）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨



认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，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转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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及其他金融负债。



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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，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转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。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。

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
- ③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：



①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；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，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据、应收账款、合同资产无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，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。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票



对于划分为组合的应收账款、合同资产，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。确定组合的依据如下：

组合 1 应收正常业务往来客户

组合 2 应收合并范围内单位相互往来组合

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期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：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 账龄组合

其他应收款组合 4 低风险组合

对于划分为组合的其他应收款，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预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，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。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括期货、期权合约。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ① 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ② 与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③ 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）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。



（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

（十二）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发产品、开发成本及其他。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

5. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

6. 维修基金的核算方法

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

7. 质量保证金的核算方法

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



冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十三）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注四、十一“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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



除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因（追加投资）能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

成本法核算的长期股权投资

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

权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。



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

收购少数股权

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

处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股



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

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

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为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资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	5-50	5.00	19.00-1.90
运输工具	年限平均法	5-15	5.00	19.00-6.33
机器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00



（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（十五）在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程包括项目类工程和非项目类工程，项目类工程以项目立项分类核算，非项目类工程在在安装设备中核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。



（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化



的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十七) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件、专利技术权、药品文号及商标等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	40	按土地使用年限
软件	5	合同规定与法律规定孰低原则

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。



（2）使用寿命不确定的无形资产

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。对于需要进行临床试验的药品研究开发项目，将项目开始至取得临床试验批件的期间确认为研究阶段、将取得临床批件后至取得生产批件的期间确认为开发阶段；对于无需进行临床试验的药品研究开发项目，将项目开始至取得药品注册申请受理通知书的期间确认为研究阶段、将取得药品注册申请受理通知书后至取得生产批件的期间确认为开发阶段。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（十八）长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。

如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的



方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十九）职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

（1）设定提存计划

离职后福利设定提存计划主要为本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定



受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3. 辞退福利

辞退福利是指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给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。



所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（二十一）股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，



将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（二十二）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）收入的金额能够可靠地计量；
- （2）相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）交易的完工进度能够可靠地确定；
- （4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- （2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

3. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 收入确认的具体方法



公司营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、租赁收入、物业管理费收入、酒店经营收入、贷款利息收入、手续费及佣金收入等。收入确认政策如下：

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

A. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；

B. 房地产开发产品已竣工并验收合格；

C. 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)；

D. 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 租赁收入：对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

3) 物业管理费收入：在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4) 酒店经营收入：酒店住宿、酒店管理及相关服务、食物及餐饮销售以及其他辅助服务收入于提供服务时确认。

5) 利息收入

利息收入是根据金融工具的合同利率按权责发生制于利润表确认。

利息收入包括任何折价和溢价的摊销，或生息工具的初始账面金额与按其实际利率基准计算的到期可回收数额之间的差异。

就减值贷款而言，根据贷款原来条款计算的应收利息收入已停止，但随时间过去而引起致任何减值贷款的现值增加则汇报为利息收入。

银行存款利息收入是按资本本金与使用利率计算，并以时间比例为基准确认。

对于未偿还贷款及垫款已逾期超过 30 天以上的，由于回收利息的可能性已不高，现金流入企业的可能性比较小，所以应停止确认利息收入。

6) 手续费及佣金收入

手续费及佣金收入根据权责发生制按有关合同规定确认。

(二十三)政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。



政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	与资产相关、与收益相关、与日常活动相关的政府补助

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

递延所得税资产的确认以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。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制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。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。



对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等，以下简称适用企业会计准则解释第 16 号的单项交易），不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》第十一条（二）、第十三条关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

（二十五）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

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，本公司进行如下评估：

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人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；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的，承租人和出租人将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。在分拆合同包含的租赁和非租赁部分时，承租人按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。出租人按《企业会计准则第 14 号——收入》中关于交易价格分摊的规定分摊合同对价。

1、本公司作为承租人

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

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

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已发生减值，



并对已识别的减值损失进行会计处理。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量，折现率为租赁内含利率。无法确定租赁内含利率的，采用本公司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：

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

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

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

本公司已选择对短期租赁（租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2、本公司作为出租人

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

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。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。

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

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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 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；
- 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；
- 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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按附注四、（十一）5 所述的会计政策进行会计处理。未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（二十六）重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

（1）执行企业会计准则解释第 17 号对本公司的影响

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号以下简称“解释 17 号”），本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行（“施行日”）解释 17 号。执行解释 17 号对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）执行企业会计准则解释第 18 号对本公司的影响

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释 18 号”），本公司自政策发布之日起施行（“施行日”）解释 18 号。执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2. 会计估计变更

无。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、物业出租收入销售货物和提供应税服务增值额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实缴流转税税额	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	实缴流转税税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	5%、16.5%、20%、25%



税种	计税依据	税率
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%

不同纳税主体所得税税率情况：

根据《中华人民共和国企业所得税法》以及企业所得税法实施条例，除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%，本公司设立于香港地区的子公司适用 16.5%所得税税率。

六、合并财务报表项目

除非特别指出，上期末指 2023 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，上期指 2023 年度，本期指 2024 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	31,702.35	206,328.38
银行存款	537,437,411.41	1,001,860,707.32
其他货币资金	501,533.89	824,939.09
合 计	537,970,647.65	1,002,891,974.79

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司所有权受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	期初余额
预售监管资金	197,772,428.23	465,102,796.78
保证金、质押存款及其他	315,023,535.39	351,091,500.61
合 计	512,795,963.62	816,194,297.39

（二）应收账款

1. 按坏账计提方法分类列示

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	802,132,414.19	100.00	33,269,214.75	4.15	768,863,199.44
合 计	802,132,414.19	100.00	33,269,214.75	4.15	768,863,199.44



续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额
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	801,148,399.28	100.00	29,891,085.10	3.73	771,257,314.18
合 计	801,148,399.28	100.00	29,891,085.10	3.73	771,257,314.18

（三）预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	69,302,177.13	6.08	119,414,368.43	8.71
1 年以上	1,070,530,260.21	93.92	1,252,242,293.17	91.29
合 计	1,139,832,437.34	100.00	1,371,656,661.60	100.00

（四）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	9,841,604.66	9,417,043.83
应收股利	-	-
其他应收款	9,901,013,054.05	11,189,761,538.34
合 计	9,910,854,658.71	11,199,178,582.17

（1）应收利息情况

项 目	期末余额	期初余额
贷款利息	9,841,604.66	9,417,043.83
定期存款利息	-	-
合 计	9,841,604.66	9,417,043.83

（2）其他应收款

①其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备	11,099,448,265.39	100.00	1,198,435,211.34	10.80	9,901,013,054.05



种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	计提比例（%）	金额	计提比例（%）	
备的其他应收款					
合 计	11,099,448,265.39	100.00	1,198,435,211.34	10.80	9,901,013,054.05

续：

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	计提比例（%）	金额	计提比例（%）	金额
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	12,011,224,258.34	100.00	821,462,720.00	6.84	11,189,761,538.34
合 计	12,011,224,258.34	100.00	821,462,720.00	6.84	11,189,761,538.34

②其他应收款账面余额按款项性质分类列示如下：

款项性质	期末余额	期初余额
往来款及其他	10,488,367,983.98	11,393,501,417.21
代供应商及业主垫款	252,921,558.79	244,221,835.46
保证金、押金及备用金	358,158,722.62	373,501,005.67
合 计	11,099,448,265.39	12,011,224,258.34

③期末其他应收款金额前五名合计2,264,079,930.52元，占其他应收款总额比例20.40%。

④本报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

⑤本报告期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债。

（五）存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	6,930,155,498.27	2,609,613,949.48	4,320,541,548.79
在建开发成本	33,141,076,066.82	9,001,534,628.07	24,139,541,438.75
合 计	40,071,231,565.09	11,611,148,577.55	28,460,082,987.54



续：

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
完工开发产品	7,925,917,416.92	1,953,178,560.61	5,972,738,856.31
在建开发成本	29,889,672,126.94	6,737,243,434.67	23,152,428,692.27
合计	37,815,589,543.86	8,690,421,995.28	29,125,167,548.58

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴土地增值税	245,838,592.34	439,192,013.94
预缴企业所得税	141,491,446.45	192,411,592.45
预缴增值税及其他税费	533,030,376.32	639,089,393.20
合计	920,360,415.11	1,270,692,999.59

（七）发放贷款及垫款

项目	期末余额	期初余额
发放贷款账面价值	120,541,189.76	156,043,799.64
其中：发放贷款账面余额	145,572,863.47	181,075,473.35
减：发放贷款损失准备	25,031,673.71	25,031,673.71

（八）长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账 准备	账面价值	账面余额	坏账 准备	账面价值	
其他	-	-	-	77,830,000.00	-	77,830,000.00	-
合计	-	-	-	77,830,000.00	-	77,830,000.00	-

（九）长期股权投资

被投资单位	期初余额	期初 减值 准备	本期增减变动			
			追加 投资	减少投资	权益法确认的投资 损益	其他综合 收益调整
天津松江花样年置业有限公司	41,730,374.85				(29,933,316.50)	
深圳市玉石房地产开发有限公司	938,878,142.52				(113,884,575.64)	
武汉市瑞锦天城房地产开发有限公司	19,938,889.34				(17,176,643.31)	
成都花样清江房地产开发有限公司	261,903,797.81			(246,237,096.41)	(15,666,701.40)	
深圳前海嘉年鼎盛投资管理有限公司	455,853,620.49				(84,069,100.60)	



被投资单位	期初余额	期初 减值 准备	本期增减变动			
			追加 投资	减少投资	权益法确认的投资 损益	其他综合 收益调整
成都鸿望房地产开发有限公司	143,107,537.56				(90,897,045.52)	
深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	82,172,071.04				387,927.00	
杭州奇飞花创科技有限公司	64,099,488.13			(33,122,968.10)	(30,976,520.03)	
佛山市佳航房地产开发有限公司	152,190,541.20				90,332,405.76	
成都望悦房地产开发有限公司	127,495,789.04				(45,110,763.41)	
深圳市金地盈投资有限公司	124,127,353.33				474,073.80	
其他	746,869,228.71				(617,533.32)	
合 计	3,158,366,834.02			(279,360,064.51)	(337,137,793.17)	

续：

被投资单位	本年增减变动			期末余额	减值准备期末 余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他减少		
天津松江花样年置业有限公司				11,797,058.35	
深圳市玉石房地产开发有限公司				824,993,566.88	
武汉市瑞锦天城房地产开发有限公司				2,762,246.03	
成都花样清江房地产开发有限公司				-	
深圳前海嘉年鼎盛投资管理有限公司				371,784,519.89	
成都鸿望房地产开发有限公司				52,210,492.04	
深圳前海花万里供应链管理服务有限公司				82,559,998.04	
杭州奇飞花创科技有限公司				-	
佛山市佳航房地产开发有限公司				242,522,946.96	
成都望悦房地产开发有限公司				82,385,025.63	
深圳市金地盈投资有限公司				124,601,427.13	
其他				746,251,695.39	
合 计				2,541,868,976.34	

（十）投资性房地产

1. 公允价值计量的投资性房地产情况

项目	期末房屋建筑物
一.期初余额	6,044,600,000.00



项目	期末房屋建筑物
二.本期变动	(252,680,000.00)
1. 成本增加	29,415,934.98
2. 固定资产转入	96,071,444.69
3. 非同一控制下企业合并	-
4. 处置减少	(1,101,587.22)
5. 其他原因减少	-
6. 公允价值变动	(377,065,792.45)
三.期末余额	5,791,920,000.00

（十一）固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
一、账面原值合计					
1. 期初余额	1,014,173,360.02	49,086,742.07	19,477,197.31	66,987,484.59	1,149,724,783.99
2. 本期增加金额	-	87,597.43	99,048.44	1,156,171.35	1,342,817.22
购置	-	87,597.43	99,048.44	1,156,171.35	1,342,817.22
3. 本期减少金额	464,699,541.24	2,771,931.20	3,055,198.52	2,385,162.89	472,911,833.85
处置或报废	464,699,541.24	2,771,931.20	3,055,198.52	2,385,162.89	472,911,833.85
4. 期末余额	549,473,818.78	46,402,408.30	16,521,047.23	65,758,493.05	678,155,767.36
二、累计折旧					
1.期初余额	426,667,847.91	43,191,451.30	17,411,362.88	55,830,590.11	543,101,252.20
2. 本期增加金额	56,081,725.10	3,582,590.92	796,185.76	3,673,196.17	64,133,697.95
本期计提	56,081,725.10	3,582,590.92	796,185.76	3,673,196.17	64,133,697.95
3. 本期减少金额	212,151,892.12	1,523,784.17	2,508,342.57	1,232,718.23	217,416,737.09
处置或报废	212,151,892.12	1,523,784.17	2,508,342.57	1,232,718.23	217,416,737.09
4. 期末余额	270,597,680.89	45,250,258.05	15,699,206.07	58,271,068.05	389,818,213.06
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	合计
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值合计					
1. 期末账面价值	278,876,137.89	1,152,150.25	821,841.16	7,487,425.00	288,337,554.30
2. 期初账面价值	587,505,512.11	5,895,290.77	2,065,834.43	11,156,894.48	606,623,531.79

（十二）无形资产

项目	软件	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	30,110,762.59	30,110,762.59
2. 本期增加金额	-	-
购置	-	-
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 期末余额	30,110,762.59	30,110,762.59
二. 累计摊销		
1. 期初余额	20,657,859.23	20,657,859.23
2. 本期增加金额	3,336,141.68	3,336,141.68
本期计提	3,336,141.68	3,336,141.68
3. 本期减少金额	-	-
处置	-	-
4. 期末余额	23,994,000.91	23,994,000.91
三. 减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	-	-
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	6,116,761.68	6,116,761.68



项目	软件	合计
2. 期初账面价值	9,452,903.36	9,452,903.36

（十三）商誉

1. 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
深圳市花样年国际物业服务集团有限公司	3,389,616.99	-	-	-	-	3,389,616.99
上海锦年酒店管理有限公司	1,811,303.48	-	-	-	-	1,811,303.48
合计	5,200,920.47	-	-	-	-	5,200,920.47

2. 商誉减值准备

本期不存在商誉减值情况。

（十四）长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费及其他	74,844,006.65	869,301.46	19,980,397.75		55,732,910.36

（十五）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
坏账准备	48,160,819.52	12,040,204.88	67,041,732.52	16,760,433.13
发放贷款及垫款减值准备	9,342,667.98	2,335,667.00	13,005,356.92	3,251,339.23
存货跌价准备	2,463,479,654.53	615,869,913.63	3,429,259,420.41	857,314,855.10
合计	2,520,983,142.03	630,245,785.51	3,442,264,777.33	877,326,627.46

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	301,758,903.40	75,439,725.85	514,988,485.44	128,747,121.36
合计	301,758,903.40	75,439,725.85	514,988,485.44	128,747,121.36

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	1,223,543,606.57	809,343,746.29



项 目	期末余额	期初余额
存货跌价准备	9,147,668,923.02	5,261,162,574.87
合计	10,371,212,529.59	6,070,506,321.16

（十六）短期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	570,000,000.00	619,000,000.00
抵押借款	536,086,710.36	536,386,710.36
保证借款	2,335,988,006.79	2,149,440,392.41
合计	3,442,074,717.15	3,304,827,102.77

（十七）应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	10,566,995.86	13,979,745.81
合计	10,566,995.86	13,979,745.81

（十八）应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,105,408,975.27	6,074,307,487.07
其他	127,986,561.86	119,180,625.51
合计	6,233,395,537.13	6,193,488,112.58

（十九）合同负债

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	900,881,734.12	1,140,407,293.85
1 年以上	1,513,877,212.50	1,601,460,051.68
合计	2,414,758,946.62	2,741,867,345.53

（二十）应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬及其他	35,642,220.28	272,738,252.46	274,174,515.05	34,205,957.69
离职后福利-设定提存计划	872,774.29	24,293,323.90	24,751,234.43	414,863.76
合计	36,514,994.57	297,031,576.36	298,925,749.48	34,620,821.45



（二十一）应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
土地增值税	3,016,676,975.19	3,572,677,855.99
企业所得税	2,929,811,516.67	2,895,381,253.57
土地使用税	18,792,891.94	18,086,126.86
房产税	23,707,548.53	23,402,032.85
增值税、城建税、教育费附加及其他	662,940,215.57	710,192,620.94
合计	6,651,929,147.90	7,219,739,890.21

（二十二）其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,861,923,314.73	1,888,401,053.17
应付股利	-	-
其他应付款	6,628,208,584.50	5,812,213,601.52
合计	9,490,131,899.23	7,700,614,654.69

1. 其他应付款

（1）按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款及其他	5,782,085,322.74	4,682,593,410.32
保证金及押金	344,561,235.07	333,075,791.17
代供应商及业主收款	254,652,801.21	436,706,499.11
认筹诚意金	131,674,902.80	314,118,751.24
预提费用	95,340,975.16	35,043,077.16
挹定款	19,893,347.52	10,676,072.52
合计	6,628,208,584.50	5,812,213,601.52

（二十三）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	192,440,777.20	38,680,392.00
一年内到期的长期借款	10,255,098,524.09	7,387,954,178.93
合计	10,447,539,301.29	7,426,634,570.93

注：一年内到期的应付债券明细情况详见附注六、（二十五）。



（二十四）长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	336,979,181.06	3,209,940,000.00
抵押借款	1,698,598,471.00	2,090,958,742.23
保证借款	20,000,000.00	80,000,000.00
合计	2,055,577,652.06	5,380,898,742.23

（二十五）应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	7,923,295,940.88	7,554,298,678.48
合计	7,923,295,940.88	7,554,298,678.48

1、债券展期情况

“H18 花样”发行规模 10 亿元，起息日为 2018 年 12 月 17 日，兑付日（本段下同，为未回售部分，回售部分已兑付完毕）为 2021 年 12 月 17 日；2021 年度第四次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日延长到 2024 年 12 月 17 日；2023 年度第二次债券持有人会议通过了相关议案，最晚偿付日延长到 2028 年 6 月 30 日。2024 年度第一次会议持有人会议通过，将原定于 2024 年 12 月 31 日偿付的部分本金及利息调整至 2025 年 12 月 31 日偿付。

“19 花样年”发行规模 8 亿元，起息日为 2019 年 7 月 5 日，兑付日（本段下同，为未回售及转售部分，回售部分已兑付完毕）为 2022 年 7 月 5 日；2022 年度第一次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日延长到 2022 年 12 月 5 日；2022 年度第二次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日延长到 2023 年 7 月 5 日；2023 年度第一次债券持有人会议通过了相关议案，最晚偿付日延长到 2028 年 6 月 30 日。2024 年度第一次会议持有人会议通过，将原定于 2024 年 12 月 31 日偿付的部分本金及利息调整至 2025 年 12 月 31 日偿付。

“19 花样 02”发行规模 7.3 亿元，起息日为 2019 年 11 月 29 日，兑付日（为回售部分）为 2022 年 11 月 29 日，兑付日（为未回售部分）为 2023 年 11 月 29 日；2021 年度第四次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日（为回售部分）延长到 2024 年 11 月 29 日，兑付日（为未回售部分）延长到 2024 年 11 月 29 日；2023 年度第二次债券持有人会议通过了相关议案，最晚偿付日延长到 2028 年 6 月 30 日。2024 年度第一次会议持有人会议通过，将原定于 2024 年 12 月 31 日偿付的部分本金及利息调整至 2025 年 12 月 31 日偿付。

“20 花样 01”发行规模 25 亿元，起息日为 2020 年 9 月 8 日，兑付日（为回售部分）为 2022 年 9 月 8 日，兑付日（为未回售部分）为 2023 年 9 月 8 日；2022 年第一次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日（为回售部分）延长到 2023 年 9 月 8 日，兑付日（为未回售部分）不变；2023 年第一次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日（为回售部分）延长到 2028 年 6 月 30 日。2024



年度第一次会议持有人会议通过，将原定于 2024 年 12 月 31 日偿付的部分本金及利息调整至 2025 年 12 月 31 日偿付。

“20 花样 02”发行规模 15.43 亿元，起息日为 2020 年 11 月 25 日，兑付日（为回售部分）为 2022 年 11 月 25 日，兑付日（为未回售部分）为 2023 年 11 月 25 日；2022 年第一次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日（为回售部分）延长到 2022 年 12 月 25 日，兑付日（为未回售部分）不变；2022 年第二次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日（为回售部分）延长到 2023 年 11 月 25 日，兑付日（为未回售部分）不变；2023 年第一次债券持有人会议通过了相关议案，兑付日（为回售部分）延长到 2028 年 6 月 30 日，兑付日（为未回售部分）不变。2024 年度第一次会议持有人会议通过，将原定于 2024 年 12 月 31 日偿付的部分本金及利息调整至 2025 年 12 月 31 日偿付。

上述“H18 花样”、“19 花样年”、“19 花样 02”所述“兑付日”如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日（对于原募集说明书约定的“兑付日”）/其后的第 1 个交易日（对于持有人会议相关通过议案约定的“兑付日”）；所述“偿付日”如遇非交易日，则顺延至下一交易日。

上述“20 花样 01”、“20 花样 02”所述“兑付日”如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日（对于原募集说明书约定的兑付日）/其后的第 1 个交易日（对于持有人会议相关通过议案约定的“兑付日”）。

（二十六）递延收益

项目	期末余额	期初余额
政府补助	50,938.56	50,938.56
合计	50,938.56	50,938.56

（二十七）实收资本

投资者名称	期末余额	期初余额
香港花样年投资控股集团有限公司	1,624,843,500.00	1,624,843,500.00

（二十八）资本公积

项目	期末余额	期初余额
资本溢价（股本溢价）	1,664,903,614.69	1,664,903,614.69
合计	1,664,903,614.69	1,664,903,614.69

（二十九）其他综合收益

项目	年初余额	发生金额					期末余额
		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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							



项目	年初 余额	发生金额					期末 余额
		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：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后归 属于少 数股东	
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、将重分类进损益的其他综合收益	162,083,308.92						162,083,308.92
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	9,376,749.89						9,376,749.89
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流套期储备							
外币财务报表折算差额							
存货或自用房地产转换为投资性房地产	152,706,559.03						152,706,559.03
其他综合收益合计	162,083,308.92						162,083,308.92

（三十）未分配利润

项目	本期金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	465,059,312.21	
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	465,059,312.21	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	(4,954,744,002.63)	
减：提取法定盈余公积	-	
加：盈余公积弥补亏损	-	
应付普通股股利	-	
转为股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	(4,489,684,690.42)	

（三十一）营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本明细情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,386,209,916.48	2,153,400,997.27	13,995,933,422.12	12,135,719,198.75
其他业务	54,789,379.53	46,918,780.88	225,110,022.00	110,936,161.61
合计	2,440,999,296.01	2,200,319,778.15	14,221,043,444.12	12,246,655,360.36



2. 主营业务收入/主营业务成本（按业务类别）

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋销售	1,451,004,587.83	1,430,533,032.25	12,841,424,765.29	11,218,102,421.96
房屋租赁	181,195,388.18	103,972,573.99	223,113,389.53	143,573,490.05
酒店业务	17,080,851.82	14,849,083.03	84,262,157.00	75,246,106.20
物管业务及其他	736,929,088.65	604,046,308.00	847,133,110.30	698,797,180.54
合计	2,386,209,916.48	2,153,400,997.27	13,995,933,422.12	12,135,719,198.75

（三十二）税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税金及附加	53,264,814.90	45,146,620.91
土地增值税	25,873,259.87	329,594,066.13
合计	79,138,074.77	374,740,687.04

（三十三）销售费用

项目	本期金额	上期金额
人工费用	14,145,024.59	31,762,945.20
广告宣传费	3,130,304.64	5,412,630.85
销售代理费及其他	14,688,970.89	30,898,199.33
策划顾问费	2,102,895.01	3,400,747.99
折旧及摊销	863,125.99	934,862.94
售楼处运营费及其他	13,352,265.81	16,874,457.75
合计	48,282,586.93	89,283,844.06

（三十四）管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资性费用	132,790,134.95	141,041,619.67
中介服务费	58,949,533.29	57,253,491.30
折旧及摊销	44,502,685.88	49,619,832.51
业务招待费	12,459,310.86	14,598,394.69



项目	本期金额	上期金额
办公费、交通费及其他	47,865,074.30	54,694,992.84
合计	296,566,739.28	317,208,331.01

（三十五）财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	1,192,801,516.77	1,011,367,318.14
减：利息收入	2,541,139.26	8,326,352.09
汇兑损益	36,091.04	(2,491.46)
手续费及其他	13,399,323.10	8,665,955.48
合计	1,203,695,791.65	1,011,704,430.07

（三十六）其他收益

1. 其他收益明细情况

项目	本期金额	上期金额
政府补助	90,142.18	2,747,715.28
合计	90,142.18	2,747,715.28

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期金额	上期金额	与资产/收益相关
税收补助	90,142.18	356,662.53	与收益相关
企业扶持款	-	2,391,052.75	与收益相关
合计	90,142.18	2,747,715.28	

（三十七）投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	(337,137,793.17)	42,408,939.39
处置长期股权投资产生的投资收益	(69,965,162.02)	(63,314,391.00)
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
其他债权投资在持有期间的投资收益		
购买日之前原持有长期股权投资按照公允价值重新计量产生的利得或损失		
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		



产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
合计	(407,102,955.19)	(20,905,451.61)

（三十八）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	(377,065,792.45)	(405,437,816.70)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	(377,065,792.45)	(405,437,816.70)

（三十九）信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账准备	(3,378,129.65)	-
其他应收款及其他坏账准备	(376,972,491.34)	(96,135,877.25)
合计	(380,350,620.99)	(96,135,877.25)

（四十）资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价准备	(2,920,726,582.27)	(1,948,478,000.00)
合计	(2,920,726,582.27)	(1,948,478,000.00)

（四十一）资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
固定资产及无形资产处置收益	(38,668,943.10)	(8,934,602.17)
合计	(38,668,943.10)	(8,934,602.17)

（四十二）营业外收入

项目	本期金额	上期金额
罚款收入	481,595.81	609,243.72
违约款	-	184,429.35
债务重组	-	262,458,870.51
其他	5,291,527.88	745,007.33
合计	5,773,123.69	263,997,550.91

（四十三）营业外支出

项目	本期金额	上期金额
对外捐赠	-	20,000.00
罚款支出	3,327,767.03	1,239,861.33



项目	本期金额	上期金额
资产报废	-	263,180.55
其他	8,176,734.66	2,250,668.83
合计	11,504,501.69	3,773,710.71

（四十四）所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	21,590,106.41	346,926,820.71
递延所得税费用	113,896,069.32	475,193,115.65
合计	135,486,175.73	822,119,936.36

（四十五）现金流量表补充资料

1. 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期金额	上期金额
1、将净亏损调节为经营活动现金流量		
净亏损	(5,652,045,980.32)	(2,857,589,337.03)
加：信用减值损失	380,350,620.99	96,135,877.25
资产减值准备	2,920,726,582.27	1,948,478,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	64,133,697.95	69,414,349.24
无形资产摊销	3,336,141.68	2,550,557.12
长期待摊费用摊销	19,980,397.75	15,267,689.85
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）	38,668,943.10	8,934,602.17
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	377,065,792.45	405,437,816.70
财务费用（收益以“－”号填列）	1,192,801,516.77	1,011,367,318.14
投资损失（收益以“－”号填列）	407,102,955.19	20,905,451.61
递延所得税资产/负债的变动	113,896,069.32	475,193,115.65
存货的减少（增加以“－”号填列）	(2,255,642,021.23)	9,835,775,922.55
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	2,138,423,273.05	2,890,371,369.40
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	75,724,530.94	(13,805,282,948.13)



项目	本期金额	上期金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	(175,477,480.09)	116,959,784.52
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		
现金的期末余额	25,174,684.03	186,697,677.40
减：现金的期初余额	186,697,677.40	289,010,765.84
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净减少额	(161,522,993.37)	(102,313,088.44)

2. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	25,174,684.03	186,697,677.40
其中：库存现金	31,702.35	206,328.38
可随时用于支付的银行存款	25,142,981.68	186,491,349.02
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
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	25,174,684.03	186,697,677.40



（四十六）所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额（元）	受限原因
货币资金	512,795,963.62	存款质押、保证金、房地产预售款受限资金等
存货	23,951,129,746.38	提供借款担保
投资性房地产、固定资产及其他非流动资产	4,992,463,506.24	提供借款担保
长期股权投资	2,541,868,976.34	提供借款担保
合计	31,998,258,192.58	

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	取得控制权之日股权的比例（%）	购买日的确定依据
成都花样清江房地产开发有限公司	2024 年 12 月 31 日	人民币 5.7 亿	55%	95%	取得控制权

（二）处置子公司

单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
扬州垠壹置业有限公司	15,929,622.66	40%	转让	2024 年 12 月 23 日	控制权转移
武汉康乾置业有限公司	1,500,000.00	51%	转让	2024 年 2 月 2 日	控制权转移

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
扬州垠壹置业有限公司						
武汉康乾置业有限公司						

（三）其他原因的合并范围变动

名称	变更原因
成都花样明锐房地产开发有限公司	本期注销
慈溪花创房地产开发有限公司	本期注销



八、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
深圳市花样年地产集团有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	100	-	100	设立
深圳市花千里房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	100	-	100	设立
深圳市美易家商务服务集团股份有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	71	-	71	设立
惠州大亚湾花万里实业有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	100	-	100	设立
深圳市莲塘物业管理有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	-	71	71	非同一控制下企业合并
惠州市惠阳区花千里实业有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	100	-	100	设立
宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	宁夏	银川市	房屋建筑业	100	-	100	非同一控制下企业合并
深圳市花样年房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
深圳市高华投资有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	100	-	100	非同一控制下企业合并
惠州市花样年房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	-	100	100	设立
深圳市花样年股权投资基金管理有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	100	-	100	设立
成都市花样年房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	同一控制下企业合并
花样年实业发展（成都）有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	75	75	同一控制下企业合并
成都花万里置业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
成都花千里置业有限公司	成都	成都市	房地产开发	-	73	73	同一控制下企业合并
成都花百里置业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	同一控制下企业合并
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	-	70	70	同一控制下企业合并
成都新津友帮房地产开发有限责任公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都花样年望丛文化发展有限公司	成都市	成都市	物业发展	55	-	55	设立
成都市诺亚舟实业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都九蓉房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都花港置业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立



子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
成都望丛房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
天津市花样年投资有限公司	天津市	天津市	物业发展	-	100	100	同一控制下企业合并
天津市花万里房地产开发有限公司	天津市	天津市	物业发展	100	-	100	设立
天津市花千里房地产开发有限公司	天津市	天津市	物业发展	-	100	100	设立
苏州市花万里房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
江苏东发置业有限公司	无锡市	无锡市	物业发展	100	-	100	非同一控制下企业合并
南京花样年房地产开发有限公司	南京市	南京市	物业发展	100	-	100	同一控制下企业合并
大理市花样年房地产开发有限公司	大理市	大理市	物业发展	-	100	100	同一控制下企业合并
桂林市花样年房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	100	100	设立
桂林帝豪房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
桂林聚豪房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
桂林万豪房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	70	70	非同一控制下企业合并
深圳市花样年国际物业服务服务有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	-	71	71	非同一控制下企业合并
深圳市腾星宏达投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	60	60	非同一控制下企业合并
深圳市越华创新科技工业城有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	48	60	非同一控制下企业合并
苏州银庄置地有限公司	苏州市	苏州市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	桂林市	桂林市	小额贷款	100	-	100	设立
宁波世纪华丰房产有限公司	宁波市	宁波市	物业发展	-	55	100	非同一控制下企业合并
成都新达远房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
成都花样年置富房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	55	55	设立
天津花样年房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产业	-	100	100	同一控制下企业合并
上海花样年房地产开发有限公司	上海市	上海市	物业发展	-	100	100	设立
深圳市生百景投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并



花样年集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
深圳市花样祥投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	64	64	非同一控制下企业合并
南京花样城房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	100	100	同一控制下企业合并
上海锦年酒店管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	-	71	71	非同一控制下企业合并
深圳市国正向前投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
深圳市牛田机电设备工程有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	-	71	71	设立
深圳市名镌装饰设计工程有限公司	深圳市	深圳市	装饰设计	-	71	71	设立
成都花样年商业管理有限公司	成都	成都	商务服务业	-	100	100	设立
江西省君安物业管理有限公司	江西省	江西省	提供物业经营服务	-	71	71	非同一控制下企业合并
深圳前海嘉年投资基金管理有限公司	深圳	深圳市	受托管理股权投资基金	100	-	100	设立
成都美香福置业有限公司	四川省	成都市	房地产业	-	100	100	设立
成都御栈福悦贸易有限公司	四川省	郫县	批发业	-	91	91	非同一控制下企业合并
深圳立得屋住宅科技有限公司	深圳市	深圳市	房屋建筑业	-	100	100	设立
昆明花样年房地产开发有限公司	云南省	昆明市	房地产业	-	100	100	设立
云南花万里房地产开发有限公司	云南省	昆明市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市星彦行置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
深圳市花样年产业投资发展有限公司	深圳	深圳市	投资兴办实业	-	100	100	设立
武汉市花万里房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	-	100	100	设立
南昌市友联置业有限公司	江西省	南昌市	房地产业	-	43	43	非同一控制下企业合并
四川瀚锋置业有限公司	四川省	成都市	房地产业	-	55	55	非同一控制下企业合并
深圳市花千里投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	-	100	100	设立
深圳市花好园房地产经营服务有限公司	深圳	深圳市	房产经营服务	100	-	100	设立
武汉市花千里房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
贵州省多维年房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发	-	100	100	设立



子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
太仓起浩商贸有限公司	上海	上海市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
深圳市花漾创新商业经营管理有限公司	深圳	深圳市	物业租赁、物业管理	-	31	51	设立
武汉市鸿隆锦房地产置业有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
贵州省花万里房地产开发有限公司	贵阳	贵阳市	房地产开发	-	70	70	非同一控制下企业合并
重庆市花千里企业管理有限公司	重庆	重庆市	房地产开发	-	70	70	设立
深圳前海嘉年鸿迪投资咨询有限公司	深圳	深圳市	咨询服务	-	100	100	设立
慈溪嘉年鸿迪房地产开发有限公司	慈溪	慈溪市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都牵银置业有限公司	成都	成都市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都御府房地产开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
武汉华通置业发展有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	-	69	69	非同一控制下企业合并
武汉中森华永红房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
惠州市光亮房地产开发有限公司	惠州	惠州市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
武汉花万里产业园开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	-	70	70	非同一控制下企业合并
北京花样在田文化发展有限公司	北京	北京市	组织文化艺术交流活动；出租商业用房	-	70	70	设立
成都天宏益华贸易有限公司	成都	成都市	贸易	-	100	100	设立
南京花万里置业有限公司	南京	南京市	房地产开发	-	100	100	设立
四川亘兴商贸有限公司	成都	成都市	房地产开发经营，商贸	-	91	91	非同一控制下企业合并
合肥市花样年物业服务有限公司	合肥市	合肥市	物业发展	-	71	71	设立
北京花样年道朴文化发展有限公司	北京	北京市	组织文化艺术交流活动；物业出租	-	46	46	设立
新余市创汇盈咨询服务服务有限公司	新余市	新余市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
桂林市临桂区万福宝商业有限公司	桂林	桂林市	商业管理	-	100	100	设立
桂林市临桂区万福君安酒店有限公司	桂林	桂林市	酒店服务业	-	100	100	设立



子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
深圳市宣年文化传播有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
深圳前海嘉年信盈投资咨询有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
武汉欣诚开实业有限公司	武汉市	武汉市	制造业	-	100	100	非同一控制下企业合并
武汉升阳置业发展有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都花样家置业有限公司	成都	成都市	房地产开发	-	100	100	设立
深圳市花样年产业运营有限公司	深圳	深圳市	物业租赁、物业管理	-	100	100	设立
成都熙谷天成农业科技开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	-	36	36	同一控制下企业合并
安宁花千里房地产开发有限公司	云南省	安宁市	房地产业	-	63	63	设立
深圳前海花样年数据管理有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	89	-	89	设立
南京星润置业有限公司	南京	南京市	房地产开发	-	100	100	非同一控制下企业合并
深圳市花火创新产业运营管理有限公司	深圳	深圳市	物业租赁、物业管理	-	100	100	设立
深圳市三番哥产业投资服务有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	-	100	100	设立
深圳市嘉年创新实业发展有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
深圳市花样年创新实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
惠州市天之鼎实业有限公司	惠州市	惠州市	房地产业	-	70	70	非同一控制下企业合并
武汉市爱湾亭房地产开发有限责任公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	100	100	设立
上海花创实业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	100	设立
慈溪市金桂置业有限公司	慈溪市	慈溪市	房地产业	-	11	55	设立
宁波杭州湾新区民恒房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	-	90	90	非同一控制下企业合并
保定新都房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产业	-	51	51	非同一控制下企业合并
山东省花样年投资集团有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
石河子市花样年物业服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	71	71	设立
深圳市英爵物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	71	71	设立



子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
嘉兴方宴投资合伙企业（有限合伙）	嘉兴市	嘉兴市	商务服务业	-	100	100	设立
美易家（上海）商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务服务业	-	43	43	设立
天津花样年碧云天房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产业	-	100	100	同一控制下企业合并
深圳市花样年城市发展运营（集团）有限公司	深圳市	深圳市	投资兴办实业	-	100	100	设立
怀来软通智云房地产开发有限公司	怀来县	怀来县	房地产业	-	55	55	非同一控制下企业合并
郑州市悦锦天城房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	100	100	设立
郑州美乐居房地产开发有限公司	新郑市	新郑市	房地产业	-	100	100	设立
陕西金之巢物业管理有限公司	陕西省	宝鸡市	房地产业	-	46	46	设立
珠海市誉珽物业服务有限公司	广东省	珠海市	房地产业	-	100	100	设立
北京幸福七和餐饮管理有限公司	北京市	北京市	住宿和餐饮业	-	46	46	设立
青岛家天下投资有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
青岛花样年投资控股有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
青岛嘉年资本投资有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
北京碧云天房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业	-	100	100	设立
北京花创置业发展有限公司	北京市	北京市	房地产业	-	100	100	设立
花千里（北京）房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业	-	100	100	设立
珠海市花样年企业管理服务有限公司	珠海市	珠海市	房地产业	100	-	100	设立
深圳前海嘉年鹏盈投资咨询合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	商务服务业	-	100	100	设立
深圳前海嘉年云信投资咨询合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	商务服务业	-	99	99	设立
青岛金港蓝湾商业发展有限公司	青岛市	青岛市	房地产业	-	65	65	设立
青岛怡和万胜置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产业	-	65	65	设立
青岛美域星海置业有限公司	青岛市	青岛市	房地产业	-	65	65	设立
深圳前海嘉年嘉怡投资咨询合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	商务服务业	-	100	100	设立



花样年集团（中国）有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
深圳市东方昌泓投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	51	51	非同一控制下企业合并
南京花创实业投资有限公司	南京市	南京市	投资控股	-	100	100	设立
深圳市屯围房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立
成都汇科房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
成都深蓉置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
成都花南置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
成都花隆置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
北京国融鼎乾投资管理有限公司	北京市	北京市	投资控股	-	100	100	设立
重庆市花样渝蓉房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	100	100	设立
绍兴花美房地产开发有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产业	-	100	100	设立
郑州市花千里房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	100	100	设立
郑州鸿年置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	51	51	设立
郑州鸿川置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	51	51	设立
成都花锦房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
苏州林甲岩房产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产业	-	50.81	50.81	非同一控制下企业合并
成都望浦励成房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	51	51	设立
杭州花创房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产业	-	100	100	设立
东莞市花样年城市更新有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	-	100	100	设立
中山市花样年城市更新有限公司	中山市	中山市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市嘉年创业服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市花月缘房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	80	80	设立
成都远禹贸易有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
成都乐渝置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市花创置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立



子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
深圳市花样年国际住宅物业服务	深圳市	深圳市	物业管理	-	71	71	设立
山东花样年城市运营有限公	菏泽市	菏泽市	房地产业	-	36	36	设立
青岛花样年碧海云天房地	青岛市	青岛市	房地产业	-	53	53	设立
佛山市花样年房地产开发有	佛山市	佛山市	房地产业	-	100	100	设立
成都花凌置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
东莞市花合房地产开发有	东莞市	东莞市	房地产业	-	80	80	设立
深圳市花和置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立
杭州花样年房地产开发有	杭州市	杭州市	房地产业	-	100	100	设立
杭州花漾房地产开发有限	杭州市	杭州市	房地产业	-	100	100	设立
海南集年供应链科技有限	海口市	海口市	批发业	-	100	100	设立
杭州花桦房产开发有限公	杭州市	杭州市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市花炬置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市花旭置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立
上海富年置业有限公司	上海市	上海市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
青岛花十里餐饮服务有限	青岛市	青岛市	餐饮业	-	100	100	设立
东莞市东合房地产开发有	东莞市	东莞市	房地产业	-	80	80	设立
深圳市利尚佳和咨询管理	深圳市	深圳市	投资管理	-	100	100	设立
深圳市花漾房地产开发有	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	设立
东莞市东世房地产开发有	东莞市	东莞市	房地产业	-	100	100	设立
东莞市东诚房地产开发有	东莞市	东莞市	房地产业	-	100	100	设立
东莞市东江产业投资有限	东莞市	东莞市	房地产业	-	100	100	设立
昌煌实业（深圳）有限公	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
安宁好未来好吃不懒餐	安宁市	安宁市	餐饮服务	-	63	63	设立
深圳市浩瀚盈实业有限公	深圳市	深圳市	房地产业	-	95	95	非同一控制下企业合并



子公司全称	主要	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权	取得方式
	经营地			直接	间接	比例(%)	
深圳市花万嘉投资有限公司	深圳市	深圳市	投资管理	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都未荟置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
重庆花趣房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	100	100	设立
云南众福成房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产业	-	100	100	非同一控制下企业合并
成都立易原置业有限公司	成都市	成都市	房地产业		100	100	收购
裕丰置业（成都）有限公司	成都市	成都市	房地产业		100	100	收购
南京花千里房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	65	65	设立
惠州 TCL 房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	-	75	100	非同一控制下企业合并
广东（惠州）TCL 工业文化创意园发展有限公司	广州市	广州市	物业发展	-	75	100	非同一控制下企业合并
惠州市鸿迈园林绿化有限公司	惠州市	惠州市	园林绿化	-	75	100	非同一控制下企业合并
惠州市 TCL 鸿融置业有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	-	45	60	非同一控制下企业合并
武汉花样城置地有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	75	100	非同一控制下企业合并
武汉花样年投资有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	100	100	非同一控制下企业合并
郑州市花样年房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	100	100	设立
昆明望丛房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产业	-	100	100	设立
成都花样清江房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	95	95	非同一控制下企业合并
东莞市花样年房地产投资有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100	-	100	设立
广州市花样年房地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100	-	100	设立
深圳市花现置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100	-	100	设立
东莞市花千里房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100	-	100	设立



(二) 在重要合营安排或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务	持股比例(%)		会计处理方法
			性质	直接	间接	
深圳前海嘉年鼎盛投资管理有限公司	深圳市	深圳市	投资管理		50	权益法
深圳市富驰房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		15	权益法
成都鸿望房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业		50	权益法
佛山市佳航房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业		49	权益法
深圳市玉石房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		36	权益法
深圳市金地盈投资有限公司	深圳市	深圳市	投资管理		11	权益法

九、公允价值

(一) 以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2024 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

第二层次输入值包括：1) 活跃市场中类似资产或负债的报价；2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；3) 除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等；4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

(二) 期末公允价值计量

项目	2024 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
投资性房地产	-	-	5,791,920,000.00	5,791,920,000.00
合计	-	-	5,791,920,000.00	5,791,920,000.00

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
香港花样年投资控股集团有限公司	香港	投资控股	港币 100,000,000.00 元



续：

母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方
100.00	100.00	曾宝宝

（二）本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
花样年集团控股有限公司的附属公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市彩生活服务集团有限公司及其附属公司	同一控制人控制的其他公司

（五）关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
花样年集团控股有限公司的附属公司	服务费、品牌使用费及融资担保费收入、资金占用费等	39,973,001.17	67,843,693.87
合计		39,973,001.17	67,843,693.87

3. 关联担保情况

提供担保单位	2024 年 12 月 31 日担保余额（万元）	2023 年 12 月 31 日担保余额（万元）
本公司	505,384.71	508,775.87

4. 关联方应收应付款项

（1）本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	占该项目的比例
其他应收款	花样年控股下属子公司（不含本集团）	4,745,802,146.39	95.88%
其他应收款	其他关联公司	203,774,052.09	4.12%
合计		4,949,576,198.48	100.00%

续：

项目名称	关联方	期初余额	占该项目的比例
其他应收款	花样年控股下属子公司（不含本集团）	6,427,432,339.55	96.39%
其他应收款	其他关联公司	240,595,150.61	3.61%
合计		6,668,027,490.16	100.00%



（2）本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	占该项目的比例
其他应付款	花样年控股下属子公司（不含本集团）	3,083,937,458.21	84.87%
其他应付款	其他关联公司	549,626,597.62	15.13%
合计		3,633,564,055.83	100.00%

续：

项目名称	关联方	期初余额	占该项目的比例
其他应付款	花样年控股下属子公司（不含本集团）	3,242,659,341.34	83.92%
其他应付款	其他关联公司	621,483,086.38	16.08%
合计		3,864,142,427.72	100.00%

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司关于土地、建安已签订合同但未付款的约定资本项目支出约为人民币 5.13 亿元，本公司预期主要通过物业销售所得款项以及银行借款为该等承担提供资金。

除上述重大承诺事项以外，截至 2024 年 12 月 31 日，公司没有其他需要披露的承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

1、本公司为购房客户提供担保的情况公司为购买商品房的客户提供担保的情况如下：本公司及下属房地产经营子公司按照房地产经营惯例为商品房购房人提供按揭担保，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司提供的阶段性担保债务金额为 59.72 亿元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自购房人与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办理完毕所购住房的《房屋产权证》及房屋抵押登记，并将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。因按揭担保的对象均为个人购房者，一一披露各购房者信息存在困难。

阶段性担保中开发商承担的担保责任时间较短，在购房人取得所购住房的《房地产权证》等相关证件后，公司的担保责任也随之解除。由于公司的开发项目均履行了有关法定程序，购房人办理相关权属证照不存在法律障碍。

2、截至 2024 年 12 月 31 日，公司关联担保情况请见附注十、（五）。

3、截至 2024 年 12 月 31 日，本集团及其子公司涉及多项未决诉讼，标的金额 5000 万以上的诉讼及仲裁事项 109 件，涉诉金额约为人民币 326.80 亿元。目前，公司正积极与相关方沟通协商处理方案，保障公司的持续经营。

除存在上述或有事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。



十二、资产负债表日后事项

无。

十三、其他重要事项说明

无。

十四、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的应收款项	52,694,554,285.51	100.00	-	-
合计	52,694,554,285.51	100.00	-	-

续：

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的应收款项	56,890,333,378.98	100.00	-	-
合计	56,890,333,378.98	100.00	-	-

2、其他应收款账面余额按款项性质分类列示如下：

款项性质	期末余额	期初余额
往来款及其他	52,693,048,275.02	56,888,704,353.11
保证金、员工借款、押金及备用金	1,506,010.49	1,629,025.87
合计	52,694,554,285.51	56,890,333,378.98

3、期末其他应收款金额前五名金额合计 12,796,587,681.74 元，占其他应收款总额比例 24.28%。

4、本报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

5、本报告期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债



（二）长期股权投资

款项性质	期末余额			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
对子公司投资	2,258,364,113.42		2,258,364,113.42	2,258,364,113.42		2,258,364,113.42
对联营、合营企业投资	301,167,197.43		301,167,197.43	301,167,197.43		301,167,197.43
	2,559,531,310.85		2,559,531,310.85	2,559,531,310.85		2,559,531,310.85

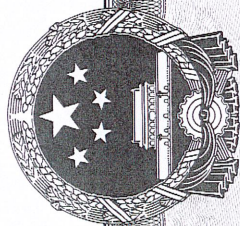
对子公司投资：

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市花样年地产集团有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00			110,000,000.00		
深圳市花千里房地产开发有限公司	660,339,486.92	660,339,486.92	-	-	660,339,486.92		
东莞市花样年房地产投资有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00		
惠州市惠阳区花千里实业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00		
天津市花万里房地产开发有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00		
深圳市高华投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00		
南京花样年房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00		
深圳市花样年股权投资基金管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00		
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00		
宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	122,000,000.00	122,000,000.00	-	-	122,000,000.00		
成都花样年望丛文化发展有限公司	165,000,000.00	165,000,000.00	-	-	165,000,000.00		
深圳市花好园房地产经营服务有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00		
其他	552,024,626.50	552,024,626.50		-	552,024,626.50		
合计	2,258,364,113.42	2,258,364,113.42		-	2,258,364,113.42		

花样年集团（中国）有限公司

二〇二五年四月二十五日





统一社会信用代码

91370102MA3UHA4PX6

照执业指

(本司)

5-1



扫描市场了解案、信息、应用服务。

名称 山东舜天信诚会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

肖东义 执行事务合伙人

經指規圖

许可项目：注册会计师业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资产评估服务；工程监理服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

出资额 叁佰陆拾万元整

成立日期 2020 年 12 月 03 日

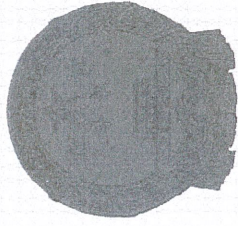
主要经营场所 山东省济南市历下区华能路38号汇源大厦708室



登记机关



2023年05月09日



会计师事务所
执业证书

名称：山东舜天信诚会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：肖东义
主任会计师：
经营场所：山东省济南市历下区华能路38号
汇源大厦708室
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：37010041
批准执业文号：鲁财会协字[2001]28号
批准执业日期：2001年04月19日



证书序号：0015855

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》。



中华人民共和国财政部制



姓名: 陈茂芬
性别: 男
出生日期: 1971-08-02
工作单位: 青岛元富联合会计师事务所
身份证号码: 352625197108022839



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 37010290024
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 07 月 31 日
Date of Issuance



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 8 月 7 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

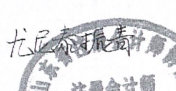


转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 8 月 7 日

变更: 元富联合会计师事务所(普通合伙)

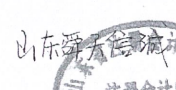
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022 年 6 月 1 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022 年 6 月 1 日



王业伟

Full name
Sex
Date of birth
Working unit
Identity card No.

1976-02-08

山东聚天信诚会计师事务所有限公司长清分所

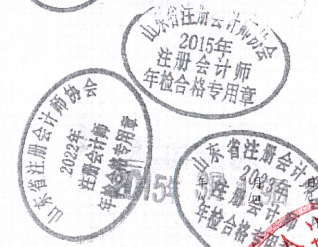
372829760209101



证书编号: 370800110010
No. of Certificate

批准注册协会: 山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 10 月 23 日
Date of Issuance



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

每天信诚会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

每天信诚会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016 年 5 月 17 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日



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



2016年03月11日
年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2017年03月03日
年 月 日