

融创房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇二四年度

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。

报告编号:沪25HGTE5YPE



融创房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

(2024年01月01日至2024年12月31日止)

| | 目录 | 页次 |
|----|------------------------|-------|
| 一、 | 审计报告 | 1-3 |
| 二、 | 财务报表 | |
| | 合并资产负债表和母公司资产负债表 | 1-4 |
| | 合并利润表和母公司利润表 | 5-6 |
| | 合并现金流量表和母公司现金流量表 | 7-8 |
| | 合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表 | 9-12 |
| | 财务报表附注 | 1-128 |



审计报告

信会师报字[2025]第 ZB11026 号

融创房地产集团有限公司董事会：

一、 无法表示意见

我们接受委托，审计融创房地产集团有限公司(以下简称“融创地产”)财务报表，包括 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。

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

二、 形成无法表示意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释(二十九)”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险(二)”所述，融创地产 2024 年度归属于母公司所有者净亏损 166.94 亿元；2024 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 140.53 亿元，包括受限制资金 117.06 亿元；2024 年 12 月 31 日，融创地产短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 2,173.65 亿元，包括短期借款 51.83 亿元，一年内到期的长



期借款及应付债券 1,737.19 亿元。2024 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 1,031.55 亿元，导致借款 578.79 亿元可能被要求提前还款。截至本报告日期，融创地产到期未偿付借款本金为 1,076.29 亿元，导致借款 496.00 亿元可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项(二)或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督融创地产的财务报告过程。



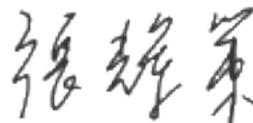
四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·上海

2025年4月28日

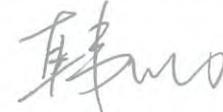




融创房地产集团有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 资产 | 附注五 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------|------|--------------------|--------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | (一) | 14,053,082 | 20,396,772 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | (二) | 641,283 | 350,833 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | (三) | 54,896 | 49,718 |
| 应收账款 | (四) | 2,685,328 | 3,358,998 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | (五) | 19,563,137 | 23,192,588 |
| 应收保费 | | | |
| 应收分保账款 | | | |
| 应收分保合同准备金 | | | |
| 其他应收款 | (六) | 117,562,089 | 115,988,013 |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | (七) | 504,221,117 | 563,045,326 |
| 其中: 数据资源 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (八) | 8,323,276 | 9,340,979 |
| 流动资产合计 | | 667,104,208 | 735,723,227 |
| 非流动资产: | | | |
| 发放贷款和垫款 | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (九) | 61,890,307 | 68,607,288 |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | (十) | 68,475 | 872,219 |
| 投资性房地产 | (十一) | 18,780,714 | 21,621,436 |
| 固定资产 | (十二) | 43,788,911 | 54,089,488 |
| 在建工程 | (十三) | 8,209,263 | 10,757,051 |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | (十四) | 217,702 | 277,138 |
| 无形资产 | (十五) | 13,094,796 | 14,019,389 |
| 其中: 数据资源 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 其中: 数据资源 | | | |
| 商誉 | (十六) | 484,209 | 881,102 |
| 长期待摊费用 | (十七) | 315,513 | 356,389 |
| 递延所得税资产 | (十八) | 31,796,520 | 32,732,058 |
| 其他非流动资产 | | 33,055 | 302,517 |
| 非流动资产合计 | | 178,679,465 | 204,516,075 |
| 资产总计 | | 845,783,673 | 940,239,302 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

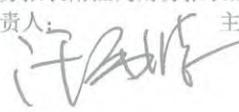
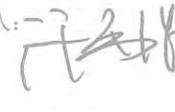




融创房地产集团有限公司
合并资产负债表(续)
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 负债和所有者权益 | 附注五 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------------------|-------|--------------------|--------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | (二十) | 5,183,385 | 7,406,362 |
| 向中央银行借款 | | | |
| 拆入资金 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | 15,146 | |
| 应付票据 | (二十一) | 22,886,134 | 25,553,433 |
| 应付账款 | (二十二) | 102,406,736 | 108,056,201 |
| 预收款项 | | | |
| 合同负债 | (二十三) | 154,918,144 | 192,896,659 |
| 卖出回购金融资产款 | | | |
| 吸收存款及同业存放 | | | |
| 代理买卖证券款 | | | |
| 代理承销证券款 | | | |
| 应付职工薪酬 | (二十四) | 550,908 | 775,700 |
| 应交税费 | (二十五) | 81,497,325 | 80,805,631 |
| 其他应付款 | (二十六) | 230,509,721 | 236,214,666 |
| 应付手续费及佣金 | | | |
| 应付分保账款 | | | |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | (二十七) | 173,796,972 | 169,371,670 |
| 其他流动负债 | (二十八) | 7,909,066 | 3,489,783 |
| 流动负债合计 | | 779,673,537 | 824,570,105 |
| 非流动负债: | | | |
| 保险合同准备金 | | | |
| 长期借款 | (二十九) | 33,337,984 | 49,172,584 |
| 应付债券 | (三十) | 5,124,863 | 13,290,310 |
| 其中: 优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 租赁负债 | (三十一) | 245,916 | 330,310 |
| 长期应付款 | (三十二) | 50,124 | 55,624 |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | (十八) | 2,464,479 | 4,932,913 |
| 其他非流动负债 | (三十三) | 8,482,312 | 10,185,006 |
| 非流动负债合计 | | 49,705,678 | 77,966,747 |
| 负债合计 | | 829,379,215 | 902,536,852 |
| 所有者权益: | | | |
| 实收资本 | (三十四) | 15,000,000 | 15,000,000 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中: 优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | (三十五) | 5,659,185 | 4,402,914 |
| 减: 库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | 75,511 | 75,511 |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | (三十六) | 2,061,593 | 1,442,015 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | (三十七) | -16,637,095 | 676,584 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 6,159,194 | 21,597,024 |
| 少数股东权益 | | 10,245,264 | 16,105,426 |
| 所有者权益合计 | | 16,404,458 | 37,702,450 |
| 负债和所有者权益总计 | | 845,783,673 | 940,239,302 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 




融创房地产集团有限公司
母公司资产负债表
2024年12月31日
 (除特别注明外，金额单位均为人民币千元)

| 资产 | 附注十五 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------|------|--------------------|--------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 2,371 | 3,723 |
| 交易性金融资产 | | 321,313 | 321,313 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 11,541 | 11,854 |
| 其他应收款 | (一) | 97,653,466 | 98,354,673 |
| 存货 | | 1,149 | 1,149 |
| 其中：数据资源 | | | |
| 合同资产 | | | |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | | |
| 流动资产合计 | | 97,989,840 | 98,692,712 |
| 非流动资产： | | | |
| 债权投资 | | | |
| 其他债权投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (二) | 45,670,459 | 45,486,458 |
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | | | 803,744 |
| 投资性房地产 | | | |
| 固定资产 | | 1,470 | 2,278 |
| 在建工程 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 使用权资产 | | | |
| 无形资产 | | 149,735 | 180,901 |
| 其中：数据资源 | | | |
| 开发支出 | | | |
| 其中：数据资源 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | | |
| 递延所得税资产 | | 1,366,296 | 2,544,471 |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 47,187,960 | 49,017,852 |
| 资产总计 | | 145,177,800 | 147,710,564 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





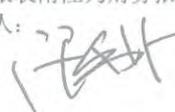




融创房地产集团有限公司
母公司资产负债表(续)
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 负债和所有者权益 | 附注 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------------------|----|--------------------|--------------------|
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | | | |
| 交易性金融负债 | | | |
| 衍生金融负债 | | 15,146 | |
| 应付票据 | | | |
| 应付账款 | | 303,076 | 134,480 |
| 预收款项 | | | |
| 合同负债 | | | |
| 应付职工薪酬 | | 1,266 | 3,240 |
| 应交税费 | | 585,125 | 2,053,388 |
| 其他应付款 | | 112,567,954 | 113,912,585 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 2,893,038 | 1,425,858 |
| 其他流动负债 | | 569,485 | 79,609 |
| 流动负债合计 | | 116,935,090 | 117,609,160 |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | | 2,034,968 | 2,024,111 |
| 应付债券 | | 5,124,863 | 13,290,310 |
| 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 | | 7,159,831 | 15,314,421 |
| 负债合计 | | 124,094,921 | 132,923,581 |
| 所有者权益: | | | |
| 实收资本 | | 15,000,000 | 15,000,000 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中: 优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 1,069,153 | 969,033 |
| 减: 库存股 | | | |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 2,248,146 | 1,628,568 |
| 未分配利润 | | 2,765,580 | -2,810,618 |
| 所有者权益合计 | | 21,082,879 | 14,786,983 |
| 负债和所有者权益总计 | | 145,177,800 | 147,710,564 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



融创房地产集团有限公司
合并利润表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 附注五 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|-------|-------------|-------------|
| 一、营业总收入 | | 66,953,815 | 147,851,193 |
| 其中: 营业收入 | (三十八) | 66,953,815 | 147,851,193 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 74,707,494 | 155,089,395 |
| 其中: 营业成本 | (三十八) | 60,310,497 | 139,459,118 |
| 利息支出 | | | |
| 手续费及佣金支出 | | | |
| 退保金 | | | |
| 赔付支出净额 | | | |
| 提取保险责任准备金净额 | | | |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 税金及附加 | (三十九) | 5,599,186 | 5,430,388 |
| 销售费用 | (四十) | 2,117,100 | 4,857,816 |
| 管理费用 | (四十一) | 2,583,435 | 4,262,789 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | (四十二) | 4,097,276 | 1,079,284 |
| 其中: 利息费用 | | 4,066,440 | 1,310,965 |
| 利息收入 | | -62,171 | -171,086 |
| 加: 其他收益 | (四十三) | 9,801,263 | 1,570,814 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | (四十四) | 3,266,086 | 3,377,964 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | -572,910 | 1,630,662 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 汇兑收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | (四十五) | -1,553,549 | -3,906,024 |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | (四十六) | -3,071,412 | -2,244,135 |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | (四十七) | -12,152,372 | -23,799,175 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | (四十八) | -2,201,722 | -923,440 |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | | -13,665,385 | -33,162,198 |
| 加: 营业外收入 | (四十九) | 310,447 | 239,779 |
| 减: 营业外支出 | (五十) | 6,083,230 | 3,048,123 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | -19,438,168 | -35,970,542 |
| 减: 所得税费用 | (五十一) | -849,979 | 1,511,936 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | | -18,588,189 | -37,482,478 |
| (一)按经营持续性分类 | | | |
| 1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | -18,588,189 | -37,482,478 |
| 2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | | |
| (二)按所有权归属分类 | | | |
| 1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | | -16,694,101 | -35,397,970 |
| 2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列) | | -1,894,088 | -2,084,508 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | | |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | | |
| 七、综合收益总额 | | -18,588,189 | -37,482,478 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | -16,694,101 | -35,397,970 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | -1,894,088 | -2,084,508 |
| 八、每股收益: | | | |
| (一)基本每股收益(元/股) | | | |
| (二)稀释每股收益(元/股) | | | |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
母公司利润表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 附注十五 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------------------|------|-----------|------------|
| 一、营业收入 | (三) | 963,904 | 75,146 |
| 减: 营业成本 | (三) | 20,046 | 43,745 |
| 税金及附加 | | 6,255 | 13 |
| 销售费用 | | 127,032 | 20,444 |
| 管理费用 | | 154,716 | 112,857 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | 1,489,658 | 1,431,140 |
| 其中: 利息费用 | | 1,489,667 | 1,431,165 |
| 利息收入 | | -9 | -25 |
| 加: 其他收益 | | 7,970,700 | 3,595 |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | (四) | 543,157 | 951,223 |
| 其中: 对联营企业和合营企业的投资收益 | | 184,001 | 106,967 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | | | |
| 净敞口套期收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | | -594,800 | 4,242 |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | | | -618,678 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | | 7,085,254 | -1,192,671 |
| 加: 营业外收入 | | 224,569 | 37,960 |
| 减: 营业外支出 | | 184 | 20,417 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | | 7,309,639 | -1,175,128 |
| 减: 所得税费用 | | 1,113,863 | -197,640 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | | 6,195,776 | -977,488 |
| (一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | 6,195,776 | -977,488 |
| (二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额 | | | |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益 | | | |
| 3. 其他权益工具投资公允价值变动 | | | |
| 4. 企业自身信用风险公允价值变动 | | | |
| (二)将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益 | | | |
| 2. 其他债权投资公允价值变动 | | | |
| 3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | | | |
| 4. 其他债权投资信用减值准备 | | | |
| 5. 现金流量套期储备 | | | |
| 6. 外币财务报表折算差额 | | | |
| 7. 其他 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 6,195,776 | -977,488 |
| 七、每股收益: | | | |
| (一)基本每股收益(元/股) | | | |
| (二)稀释每股收益(元/股) | | | |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





融创房地产集团有限公司
合并现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 附注五 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 37,339,329 | 37,609,046 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | | |
| 收到再保业务现金净额 | | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 拆入资金净增加额 | | | |
| 回购业务资金净增加额 | | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | | |
| 收到的税费返还 | | 214,060 | 782,114 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | (五十三)、1(1) | 16,079,266 | 26,686,112 |
| 经营活动现金流入小计 | | 53,632,655 | 65,077,272 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 26,629,549 | 53,698,720 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 拆出资金净增加额 | | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | | |
| 支付保单红利的现金 | | | |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 3,132,420 | 4,597,806 |
| 支付的各项税费 | | 2,505,391 | 2,774,624 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (五十三)、1(2) | 16,248,112 | 22,777,927 |
| 经营活动现金流出小计 | | 48,515,472 | 83,849,077 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 5,117,183 | -18,771,805 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 690,444 | 29,301 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 339,802 | 475,389 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 398,540 | 329,847 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 619,153 | 490,091 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | (五十三)、2 | 152,529 | 1,817,475 |
| 投资活动现金流入小计 | | 2,200,468 | 3,142,103 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 437,041 | 768,182 |
| 投资支付的现金 | | 290,450 | 31,755 |
| 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 | | 46,200 | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | 237,774 |
| 投资活动现金流出小计 | | 773,691 | 1,037,711 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 1,426,777 | 2,104,392 |
| 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 | | 9,781,470 | 24,199,924 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | (五十三)、3(1) | 4,317,821 | 7,052,350 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 14,099,291 | 31,252,274 |
| 偿还债务支付的现金 | | 14,673,357 | 7,654,931 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 3,891,217 | 5,251,189 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | 451 | |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | (五十三)、3(2) | 2,707,152 | 6,090,852 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 21,271,726 | 18,996,972 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -7,172,435 | 12,255,302 |
| 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 | | -628,475 | -4,412,111 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 2,975,995 | 7,388,106 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 2,347,520 | 2,975,995 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signatures)



融创房地产集团有限公司
 母公司现金流量表
 2024 年度
 (除特别注明外，金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 附注 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------------------|----|--------|-----------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 4,942 | 64,818 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 29,266 | 1,223,798 |
| 经营活动现金流入小计 | | 34,208 | 1,288,616 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 4,673 | 55,226 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 10,036 | 22,392 |
| 支付的各项税费 | | 865 | 13 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 17,310 | 597,077 |
| 经营活动现金流出小计 | | 32,884 | 674,708 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 1,324 | 613,908 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | |
| 取得投资收益收到的现金 | | | |
| 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 | | | |
| 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支付的现金 | | 1,278 | |
| 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 | | 1,278 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -1,278 | |
| 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 | | | |
| 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 | | | 581,005 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | | 46,421 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | | |
| 筹资活动现金流出小计 | | | 627,426 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | | -627,426 |
| 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 | | 46 | -13,518 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 276 | 13,794 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 322 | 276 |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





融创房地产集团有限公司
合并所有者权益变动表
2024年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 本期金额 | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | | |
|-----------------------|------------|-----|--------|--|-----------|-------|--------|--------|-----------|--------|-------------|-------------|------------|-------------|
| | 股本 | | 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、上年年末余额 | 15,000,000 | | | | 4,402,914 | | | | 1,442,015 | | 676,584 | 21,597,024 | 16,105,426 | 37,702,450 |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 15,000,000 | | | | 4,402,914 | | | | 1,442,015 | | 676,584 | 21,597,024 | 16,105,426 | 37,702,450 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | 1,256,271 | | | 75,511 | 619,578 | | -17,313,679 | -15,437,830 | -5,860,162 | -21,297,992 |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | 75,511 | | | 676,584 | 21,597,024 | 16,105,426 | 37,702,450 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | 1,256,271 | | | | 619,578 | | -16,694,101 | -16,694,101 | -1,894,088 | -18,588,189 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | 1,256,271 | | | | 619,578 | | -16,694,101 | 1,256,271 | -3,741,369 | -2,485,098 |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 1,256,271 | | | | 619,578 | | -619,578 | 1,256,271 | -635,520 | -635,520 |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | |
| (六)其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期末余额 | 15,000,000 | | | | 5,659,185 | | | 75,511 | 2,061,593 | | -16,637,095 | 6,159,194 | 10,245,264 | 16,404,458 |

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。
 公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



融创房地产集团有限公司
合并所有者权益变动表(续)

2024年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 上期金额 | | | | | | | | | | 少数股东 权益 | 所有者权 益合计 | | | |
|-----------------------|------------|--|--------|-----|----|-----------|-------------|--------|--------|------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| | 股本 | | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 归属于母公司所有者权益 | | 专项储备 | 盈余公积 | | | 一般风险准备 | 未分配利润 | 小计 |
| | 15,000,000 | | 优先股 | 永续债 | 其他 | 4,616,500 | 减:库存股 | 其他综合收益 | | | | | | | |
| 一、上年年末余额 | 15,000,000 | | | | | 4,616,500 | | | | | | 36,074,554 | 57,208,580 | 22,069,020 | 79,277,600 |
| 加:会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年年初余额 | 15,000,000 | | | | | 4,616,500 | | | | | | 36,074,554 | 57,208,580 | 22,069,020 | 79,277,600 |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | -213,586 | | | 75,511 | | | -35,397,970 | -35,611,556 | -5,963,594 | -41,575,150 |
| (一)综合收益总额 | | | | | | -213,586 | | | 75,511 | | | -35,397,970 | -35,397,970 | -2,084,508 | -37,482,478 |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | -213,586 | | | | | | | -213,586 | -3,005,041 | -3,218,627 |
| 1.所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | -998,019 | -998,019 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (三)利润分配 | | | | | | 18,769 | | | | | | | 18,769 | | 18,769 |
| 1.提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.对所有者(或股东)的分配 | | | | | | -232,355 | | | | | | | -232,355 | -2,007,022 | -2,239,377 |
| 4.其他 | | | | | | | | | | | | | | -874,045 | -874,045 |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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.本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六)其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 15,000,000 | | | | | 4,402,914 | | | 75,511 | | | 676,584 | 21,597,024 | 16,105,426 | 37,702,450 |

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

[Signature]

[Signature]





融创房地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表

2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

| 项目 | 股本 | | | | 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 | |
|-----------------------|------------|-----|------------|--------|--------|-----------|------|--------|--------|------|-----------|------------|------------|----|
| | 15,000,000 | 优先股 | 永续债 | | 其他 | 本期金额 | | | | | | | | |
| | | | 15,000,000 | 其他权益工具 | | 其他 | | | | | | | | 增加 |
| 一、上年年末余额 | 15,000,000 | | | | | 969,033 | | | | | 1,628,568 | -2,810,618 | 14,786,983 | |
| 加: 会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 15,000,000 | | | | | 969,033 | | | | | 1,628,568 | -2,810,618 | 14,786,983 | |
| 三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列) | | | | | | 100,120 | | | | | 619,578 | 5,576,198 | 6,295,896 | |
| (一)综合收益总额 | | | | | | | | | | | | 6,195,776 | 6,195,776 | |
| (二)所有者投入和减少资本 | | | | | | 100,120 | | | | | | | 100,120 | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | 100,120 | | | | | | | 100,120 | |
| (三)利润分配 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | 619,578 | -619,578 | | |
| 2. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | 619,578 | -619,578 | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| (四)所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | |
| 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. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | |
| (六)其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 15,000,000 | | | | | 1,069,153 | | | | | 2,248,146 | 2,765,580 | 21,082,879 | |

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



融创房地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表(续)

2024 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



融创房地产集团有限公司

二〇二四年度财务报表附注

(除特殊注明外，金额单位均为人民币千元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

融创房地产集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),原名天津融创置地有限公司,系经批准于2003年1月31日在中华人民共和国天津市成立的有限责任公司,注册地址为天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园C座6层6-099,经营期限为长期。于2015年10月23日本公司更名为融创房地产集团有限公司。于2024年12月31日,本公司的注册资本为150.15亿元。本公司最终控制人为孙宏斌先生,其通过一家香港上市公司融创中国控股有限公司(以下称“融创中国”)对本公司实施控制。

于2024年12月31日,融创中国的全资子公司北京融创控股集团有限公司(以下称“北京融创控股”)为本公司直接股东,持有本公司100%股权。

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

本财务报表业经公司管理层于2025年4月28日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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

号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集团净亏损约为人民币 185.88 亿元，于 2024 年 12 月 31 日，本集团的流动负债净额约为人民币 1,125.69 亿元。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团短期借款、一年以内到期的长期借款和应付债券、长期借款和应付债券分别约为人民币 51.83 亿元、人民币 1,737.19 亿元、人民币 333.38 亿元和人民币 51.25 亿元，而本集团的货币资金余额约为人民币 140.53 亿元(其中使用有限制的货币资金余额约为人民币 117.06 亿元)。于 2024 年 12 月 31 日，本集团到期未偿付借款本金约为人民币 1,031.55 亿元，导致借款总额本金约为人民币 578.79 亿元可能被要求提前还款。截至本财务报表获批准日期，本集团到期未偿付借款本金约为人民币 1,076.29 亿元，并导致借款总额本金约人民币 496.00 亿元可能被要求提前还款。此外，本集团因多种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。

于 2025 年 1 月 10 日，本集团控股股东融创中国收到中国信达(香港)资产管理有限公司(以下称“呈请人”)向香港特别行政区高等法院(以下称“高等法院”)提出的清盘呈请(以下称“呈请”)，内容有关 Shining Delight Investment Limited(融创中国之间全资子公司)作为借款人及融创中国作为担保人未向呈请人作为贷款人偿还贷款，涉及本金总额 3,000 万美元及应计利息。呈请可能导致融创中国及其子公司其他债权人要求加速偿还所欠其相关债务或采取强制措施，包括优先票据、可转换债券、强制可转换债券及长期借款，本金金额总计约人民币 506.90 亿元。于 2025 年 4 月 28 日的高等法院聆讯中，高等法院颁令将呈请聆讯延期至 2025 年 8 月 25 日。

鉴于上述情况，本公司管理层已审慎考虑本集团自 2024 年 12 月 31 日起未来 18 个月的预计现金流量预测，并充分考虑了导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项，据此积极出具债务解决方案，缓解资金流动性压力。本集团已针对各项因素持续实施以下计划和措施：

(1)于 2024 年 12 月至 2025 年 1 月期间，本公司发行的境内公司债券及供应链资产支持计划(以下合称“境内债券”)的重组方案已全部经相关债券持有人会议审议通过，

将对境内债券的本息偿付安排进行调整，展期期限 5 至 9.5 年，历史上应计未付利息及未来利息的年利率均降为 1%；并提供包括债券赎回(即现金要约收购)、股票及/或股票经济收益权兑付及以资抵债等重组方案选项(以下称“境内债务重组计划”)。本公司下一步将根据债券持有人会议议案相关条款的约定，安排债券持有人就其持有的债券在重组方案选项中进行选择及分配；

(2)考虑到呈请给融创中国造成的影响以及当前市况远不及此前境外债务重组方案制定时之预期，融创中国寻求更加全面的境外债务综合解决方案。截至本财务报表获批准日期，融创中国已开展境外债务重组工作，并已委聘华利安诺基(中国)有限公司以及盛德律师事务所分别担任融创中国境外债务重组的财务顾问及法律顾问，以协助其制定全面的境外债务综合重组方案(以下称“建议境外重组计划”)。融创中国与财务顾问一起，始终与境外债权人保持积极沟通，努力尽快与相关债权人就建议境外重组计划达成一致意见。融创中国董事及管理层有信心取得相关债权人的支持并完成建议境外重组计划；

(3)本集团已与其他贷款人积极磋商借款展期事宜，并直至本财务报表获批准日期已达成贷款展期约人民币 383.24 亿元；因贷款人分散且市场状况不断变化，仍需时间逐一确定展期方案。鉴于市场情况、已完成的成功展期案例、本集团的信贷历史及与相关贷款人的长期合作关系，本集团有信心逐步完成相关余下借款展期协议的签署或通过其他综合方式逐步解决相关问题；

(4)本集团积极通过多种渠道寻求新增融资或额外资金流入，包括但不限于：来自资产管理公司或金融机构新增融资、保交楼专项借款及配套借款、合作方业务合作、资产处置等；直至本财务报表获批准日期，本集团已致力达成若干业务合作，在以上方面均已有若干项目取得新增融资或额外资金流入。2024 年 9 月 24 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局印发《关于延长部分房地产金融政策期限的通知》，将支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策的适用期限延长至 2026 年 12 月 31 日，同时延长《中国人民银行办公厅国家金融监督管理总局办公厅关于做好经营性物业贷款管理的通知》中相关政策的适用期限至该时间，旨在满足房地产行业合理融资需求，促进市场平稳健康发展；本集团亦将努力抓住机会继续寻求新增融资或额外资金；

(5)本集团积极与债权人沟通，解决境内未决诉讼，直至本财务报表获批准日期，本集团已完成与若干债权人的解决方案。本集团将继续努力推动，同时考虑到本集团

财务资源的可用性，争取尽快达成友好解决方案以应对在现阶段尚未有明确结果的诉讼；

(6)本集团已将组织架构调整得更加扁平化，减少管理层级，压缩人员编制，提升管理效率，并有效控制成本及开支；

(7)本集团将采取措施加快开发中及已完工物业的预售及销售。此外，本集团还将继续采取措施加快销售回款及其他应收款的回收。本集团判断在中央政府不断强化的政策支持下，随着整体经济的筑底回升和市场信心的恢复，相信房地产市场长期供求将回归均衡、市场将逐步恢复稳定，因此，本集团将积极调整销售和预售活动，以回应市场变化并把握需求；

(8)本集团将始终积极承担主体责任，响应政府保交付号召，继续全力以赴完成保交付工作。政府持续调整优化房地产调控政策并推出支持性政策，致力于稳定市场预期和促进市场逐渐回暖。本集团将积极抓住当前政策窗口，充分利用行业支持政策，坚决完成保交付任务，积极有序化解债务风险。

管理层认为，鉴于上述计划和措施，本集团将可获得于 2024 年 12 月 31 日起未来 18 个月内正常经营活动所需的资金并能够履行财务责任。因此，管理层认为按照持续经营基础编制截至 2024 年 12 月 31 日的财务报表是适当的。

管理层制定了多项计划，采取了多项措施，但本集团能否持续经营仍取决于：(1)控股公司融创中国是否能够制定和完成建议境外重组计划；(2)是否可成功与其余贷款人就展期进行磋商或延期偿还本集团若干借款；(3)是否可在需要时获取额外新的融资资源；(4)是否可就尚未达成明确结果且对经营有重大影响的诉讼达成友好解决方案；及(5)是否可实现资产价值，完成销售目标，提升未来销售业务稳定性。

上述情况显示存在重大不确定因素，可能对本集团持续经营能力构成重大疑虑。

自 2022 年至今，中国内地房地产市场调整的时间及深度均超之前预期，本集团销售企稳回暖及获得银行及本集团贷款人提供的持续支持存在不确定性，因此本集团能否实施上述计划及措施仍存在重大不确定性。

倘融创中国或本集团未能达成上述计划及措施且无法持续经营，则必须作出调整，

即将本集团资产的账面值减至可变现净值，计提可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产和非流动负债分别重分类至流动资产和流动负债。这些调整的影响尚未反映在财务报表中。

三、重要会计政策及会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2024 年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本集团采用人民币为记账本位币。本财务报表以人民币列示。

(五) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

2、非同一控制下的企业合并

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

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

3、购买子公司少数股权

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

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

(六) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

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

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，

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

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

(七) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可以随时用于支付的银行存款，以及本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币折算

外币交易

外币交易采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

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

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融资产

(1)分类和计量

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

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

债务工具

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

①以摊余成本计量：

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

②以公允价值计量且其变动计入当期损益：

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

资产。

权益工具

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

(2)减值

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

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

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

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

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

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

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(3)终止确认

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

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

的差额，计入当期损益。

2、 金融负债

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

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

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

3、 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

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

4、 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(十) 存货

1、 分类

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

2、 存货的计价方法

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

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

3、 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(十一) 长期股权投资

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

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

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

1、 投资成本确定

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

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权

投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

2、 后续计量及损益确认方法

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

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

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

3、 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回

报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

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

4、 长期股权投资减值

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

(十二) 投资性房地产

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

本集团对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣

除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十三) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产包括房屋建筑物及设备、机器设备、运输工具以及办公设备等。

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

与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、 固定资产的折旧方法

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

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

| 项目 | 预计使用寿命 | 预计净残值率 | 年折旧率 |
|----------|---------|--------|-------------|
| 房屋建筑物及设备 | 10—40 年 | 5.0% | 2.4%-9.5% |
| 机器设备 | 5 年 | 5.0% | 19.0% |
| 运输工具 | 3-5 年 | 5.0% | 19.0%-31.7% |
| 办公设备 | 3-5 年 | 5.0% | 19.0%-31.7% |

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

3、 固定资产减值

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

4、 固定资产的处置

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

(十四) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。

(十五) 借款费用

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

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

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定

一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(十六) 无形资产

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

1、 土地使用权

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

2、 品牌使用权

品牌使用权按照计划使用年限和合同约定可使用年限中较短者，以直线法摊销。

3、 办公软件

办公软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

4、 特许经营权

本集团一家子公司根据与政府下属机构订立的特许经营协议，于指定期限内从事公共服务设施的开发、融资、营运及维护。本集团根据特许经营协议的条款代表政府运营特许经营项目，并于特许经营服务期结束时将设施移交予政府或其授权机构。当特许经营协议项下资产达到预期可使用状态时，本集团会将相关特许经营项目资产的成本加开发商利润确认为无形资产。

特许经营权在特许经营服务期限内以直线法摊销。

5、 定期复核使用寿命和摊销方法

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

6、 无形资产减值

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

(十七) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(十九) 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(二十) 职工薪酬

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

1、 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利

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

基本养老保险

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

3、 辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(二十一) 利润分配

拟分配的利润于股东会批准的当期，确认为负债。

(二十二) 预计负债

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

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

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

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

(二十三) 股份支付

1、 股份支付的种类

本集团涉及的股份支付为控股公司融创中国授予的以权益结算的股份支付。

2、 实施股份支付计划的相关会计处理

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

(二十四) 收入

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

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

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

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

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

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

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

按照履约义务的进度在某一时间段内确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础确认

坏账准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已确认的收入，则将超过部分确认为合同负债。对于客户支付款项与承诺的商品或服务所有权转移之间的期限超过一年的合约，承诺代价因包含重大融资成分的影响而进行调整。本集团对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1、 房地产销售收入

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

2、 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认。

3、 酒店运营收入

酒店运营产生的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

4、 主题公园业务收入

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

5、 装修服务收入

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

6、 电影及电视系列剧制作及发行收入

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

7、 电影特效服务收入

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

(二十五) 合同成本

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

(二十六) 政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产

的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

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

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

(2)本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

(二十八) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、电子设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：

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

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方

法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

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

2、 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团作为出租人的租赁全部为经营租赁。

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

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

(二十九) 维修基金和质量保证金

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

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

(三十) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

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

(三十一) 债务重组

债务重组为在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

1、 本集团作为债务人

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

此外，以修改其他条款方式进行债务重组导致原债务终止确认的，本集团按照修改后的条款以公允价值初始计量重组债务，重组债务的确认金额与原债务终止确认日账面价值之间的差额，计入当期损益。如果修改其他条款未导致原债务终止确认的，原债务继续以原分类进行后续计量，修改产生的利得或损失计入当期损益。

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

(三十二) 重要性标准确定方法和选择依据

| 项目 | 重要性标准 |
|--------------|--------------------------------------------------------|
| 重要的存货 | 单个项目的开发成本或单个项目的开发产品账面余额超过人民币 10 亿元 |
| 重要的在建工程 | 单个项目的账面余额占固定资产和在建工程年末余额合计 10%以上，且，项目预算总成本占集团合并总资产 1%以上 |
| 重要的联营公司/合营公司 | 对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团合并总资产的 0.2%以上 |

| 项目 | 重要性标准 |
|-----------|----------------------|
| 重要的非全资子公司 | 子公司总资产占集团合并总资产的 5%以上 |

(三十三) 主要会计估计及判断

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

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

1、 所得税费用和递延所得税

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

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

2、 土地增值税

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

3、 存货跌价准备

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

4、 投资性房地产公允价值的计量

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

5、 长期股权投资减值准备的会计估计

本集团根据会计政策评估长期股权投资的减值风险。本集团对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试时，当减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。公允价值减去处置费用的净额的估计主要基于市场信息。在对未来现金流量进行估计时使用的关键假设主要包括销售价格、销售数量、毛利率及折现率等。

6、 应收款项预期信用损失的计量

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

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部

市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。

2024年，本集团管理层基于上述估计技术和关键假设对应收款项计提了预期信用损失，详见附注五(四)和附注五(六)。

7、 收入的确认

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

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

8、 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。本集团在进行商誉减值测试时，采用预计未来现

现金流量的现值确定包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额，其计算需要采用会计估计，具体的估计和假设已于附注五(十六)披露。

由于预计未来现金流量的现值计算中所采用的增长率、利润率及税前折现率存在不确定性：如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的增长率进行修订，修订后的增长率低于目前采用的增长率，本集团需对商誉增加计提减值准备；如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的利润率进行修订，修订后的利润率低于目前采用的利润率，本集团需对商誉增加计提减值准备；如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团需对商誉增加计提减值准备。

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

9、 金融资产、金融负债及于债务重组日确认的金融工具公允价值的计量

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

10、 固定资产减值准备的会计估计

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

(三十四) 重要会计政策变更

财政部分别于 2023 年和 2024 年发布了《企业会计准则解释第 17 号》(以下简称“解释 17 号”)和《企业会计准则解释第 18 号》(以下简称“解释 18 号”), 本集团已采用解释 17 号和解释 18 号编制 2024 年度财务报表, 上述解释对本集团及本公司的财务报表没有重大影响。

四、 税项

主要税种和税率

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

于 2024 年度, 本公司的子公司西安国谊置业发展有限公司、东方环球(海南)国际会展中心运营管理有限公司等因符合西部地区企业优惠政策、海南自贸港企业优惠政策, 经主管税务机构的批准, 享受优惠税率 15%。

五、 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|------------|------------|
| 库存现金 | 3,602 | 3,480 |
| 银行存款 | 14,027,755 | 20,331,613 |
| 其他货币资金 | 21,725 | 61,679 |
| 合计 | 14,053,082 | 20,396,772 |

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------------|------------|------------|
| 销售监管资金 | 7,224,909 | 10,767,475 |
| 司法冻结资金 | 1,928,032 | 1,342,357 |
| 保交楼专项借款监管资金 | 1,827,104 | 3,073,364 |
| 贷款保证金 | 223,974 | 1,042,066 |
| 按揭保证金 | 180,925 | 344,096 |
| 其他 | 320,618 | 851,419 |
| 合计 | 11,705,562 | 17,420,777 |

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 11,705,562 千元(2023 年 12 月 31 日：17,420,777 千元)。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金其他主要为专项保证金等。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的保交楼专项借款监管资金为 1,827,104 千元(2023 年 12 月 31 日：3,073,364 千元)，该项资金获得相关政府部门批准后，专项用于项目的后续建设。

于 2024 年 12 月 31 日及 2023 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外且资金汇回受到限制的款项。

(二) 交易性金融资产

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|---------|---------|
| 交易性债券投资 | 339,395 | 339,395 |
| 理财产品 | 301,888 | 11,438 |
| 合计 | 641,283 | 350,833 |

于 2024 年 12 月 31 日，交易性金融资产的公允价值确定方法详见附注九(二)。

(三) 应收票据

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|--------|--------|
| 商业承兑汇票 | 54,896 | 49,718 |
| 合计 | 54,896 | 49,718 |

(四) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|-----------|-----------|
| 1 年以内 | 1,037,467 | 1,786,627 |
| 1 至 2 年 | 728,294 | 1,560,318 |
| 2 至 3 年 | 961,258 | 381,201 |
| 3 年以上 | 351,974 | 122,420 |
| 小计 | 3,078,993 | 3,850,566 |
| 减：坏账准备 | 393,665 | 491,568 |
| 合计 | 2,685,328 | 3,358,998 |

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | | 上年年末余额 | | | | |
|---------------------|-----------|--------|---------|----------|-----------|-----------|--------|---------|----------|-----------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按信用风险特征组 合计提坏账准备 | 3,078,993 | 100.00 | 393,665 | 12.79 | 2,685,328 | 3,850,566 | 100.00 | 491,568 | 12.77 | 3,358,998 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 组合一：应收个人 | 541,555 | 17.59 | 88,503 | 16.34 | 453,052 | 910,555 | 23.65 | 215,159 | 23.63 | 695,396 |
| 组合二：应收其他 | 2,537,438 | 82.41 | 305,162 | 12.03 | 2,232,276 | 2,940,011 | 76.35 | 276,409 | 9.40 | 2,663,602 |
| 合计 | 3,078,993 | 100.00 | 393,665 | — | 2,685,328 | 3,850,566 | 100.00 | 491,568 | — | 3,358,998 |

按组合计提坏账准备:

组合计提项目:

组合一: 应收个人:

| 名称 | 期末余额 | | |
|------|---------|--------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 356,886 | 7,796 | 2.18 |
| 1至2年 | 90,440 | 9,768 | 10.80 |
| 2至3年 | 35,396 | 12,106 | 34.20 |
| 3年以上 | 58,833 | 58,833 | 100.00 |
| 合计 | 541,555 | 88,503 | — |

组合二: 应收其他:

| 名称 | 期末余额 | | |
|------|-----------|---------|---------|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 680,581 | 68,303 | 10.04 |
| 1至2年 | 637,854 | 92,024 | 14.43 |
| 2至3年 | 925,862 | 76,254 | 8.24 |
| 3年以上 | 293,141 | 68,581 | 23.40 |
| 合计 | 2,537,438 | 305,162 | — |

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

2024年度本集团计提的坏账准备金额为28,753千元,转回的坏账准备金额为126,656千元。

| 类别 | 上年年末余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|---------------|---------|--------|---------|-------|------|---------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 应收账款坏账准备-应收个人 | 215,159 | | 126,656 | | | 88,503 |
| 应收账款坏账准备-应收其他 | 276,409 | 28,753 | | | | 305,162 |
| 合计 | 491,568 | 28,753 | 126,656 | | | 393,665 |

4、 本期无实际核销的应收账款

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 962,666 千元，占应收账款期末余额合计数的比例 31.27%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 129,930 千元。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

| 账龄 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|------|------------|--------|------------|--------|
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) |
| 1年以内 | 2,811,796 | 14.37 | 2,994,923 | 12.91 |
| 1至2年 | 2,015,534 | 10.30 | 10,579,966 | 45.62 |
| 2至3年 | 7,360,342 | 37.62 | 6,134,078 | 26.45 |
| 3年以上 | 7,375,465 | 37.71 | 3,483,621 | 15.02 |
| 合计 | 19,563,137 | 100.00 | 23,192,588 | 100.00 |

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 16,751,341 千元(2023 年 12 月 31 日：20,197,665 千元)，其中：9,701,362 千元(2023 年 12 月 31 日：12,054,177 千元)为根据销售回款预缴的所得税及土地增值税；4,973,889 千元(2023 年 12 月 31 日：5,752,758 千元)为预付土地使用权转让款，截至 2024 年 12 月 31 日止，相关土地使用权转让尚未完成。

2、 预付款项按款项性质列示

| 款项性质 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------------|------------|------------|
| 预缴税金 | 11,610,324 | 14,129,617 |
| 预付房地产项目土地款 | 5,080,217 | 6,032,386 |
| 预付工程款 | 1,352,355 | 1,486,180 |
| 其他 | 1,520,241 | 1,544,405 |
| 合计 | 19,563,137 | 23,192,588 |

3、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款汇总金额为 5,023,344 千元，占预付款项总额比例 25.68%。

(六) 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|-------------|-------------|
| 其他应收款项 | 117,562,089 | 115,988,013 |
| 合计 | 117,562,089 | 115,988,013 |

其他应收款项

(1)按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|-------------|-------------|
| 1 年以内 | 23,391,297 | 18,289,981 |
| 1 至 2 年 | 14,258,953 | 83,636,397 |
| 2 至 3 年 | 73,051,276 | 6,869,412 |
| 3 年以上 | 20,391,870 | 17,947,455 |
| 小计 | 131,093,396 | 126,743,245 |
| 减：坏账准备 | 13,531,307 | 10,755,232 |
| 合计 | 117,562,089 | 115,988,013 |

(2)按坏账计提方法分类披露

| 类别 | 期末余额 | | | | | 上年年末余额 | | | | |
|---------------------|-------------|--------|------------|----------|-------------|-------------|--------|------------|----------|-------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 4,321,486 | 3.30 | 3,504,508 | 81.09 | 816,978 | 2,992,428 | 2.36 | 2,500,027 | 83.55 | 492,401 |
| 按信用风险特征组合 计提坏账准备 | 126,771,910 | 96.70 | 10,026,799 | 7.91 | 116,745,111 | 123,750,817 | 97.64 | 8,255,205 | 6.67 | 115,495,612 |
| 合计 | 131,093,396 | 100.00 | 13,531,307 | — | 117,562,089 | 126,743,245 | 100.00 | 10,755,232 | — | 115,988,013 |

按单项计提坏账准备的其他应收款项：

| 名称 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|---------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 应收第三方款项 | 4,255,180 | 3,471,802 | 81.59 | 1,764,008 | 1,573,195 | 89.18 |
| 应收代垫款 | 66,306 | 32,706 | 49.33 | 107,230 | 84,590 | 78.89 |
| 应收关联方款项 | | | | 1,121,190 | 842,242 | 75.12 |
| 合计 | 4,321,486 | 3,504,508 | — | 2,992,428 | 2,500,027 | — |

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：于 2024 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

| 名称 | 期末余额 | | |
|----------|-------------|------------|---------|
| | 其他应收款项 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 应收关联方借款 | 76,136,414 | 6,256,656 | 8.22 |
| 应收少数股东借款 | 23,006,992 | 2,733,775 | 11.88 |
| 应收押金保证金 | 5,122,510 | 210,666 | 4.11 |
| 应收其他 | 22,505,994 | 825,702 | 3.67 |
| 合计 | 126,771,910 | 10,026,799 | — |

(3)坏账准备计提情况

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|-----------|----------------|----------------------|----------------------|------------|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 上年年末余额 | 8,255,205 | | 2,500,027 | 10,755,232 |
| 上年年末余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | | | | |

| 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) | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期计提 | 1,771,594 | | 1,004,481 | 2,776,075 |
| 本期转回 | 122,875 | | | 122,875 |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | 122,875 | | | 122,875 |
| 期末余额 | 10,026,799 | | 3,504,508 | 13,531,307 |

其他应收款项账面余额变动如下：

| 账面余额 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|-----------|--------------|----------------------|----------------------|-------------|
| | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失(未发生信用减值) | 整个存续期预期信用损失(已发生信用减值) | |
| 上年年末余额 | 123,750,817 | | 2,992,428 | 126,743,245 |
| 上年年末余额在本期 | | | | |
| --转入第二阶段 | | | | |
| --转入第三阶段 | -1,329,058 | | 1,329,058 | |
| --转回第二阶段 | | | | |
| --转回第一阶段 | | | | |
| 本期新增 | 4,227,276 | | | 4,227,276 |
| 本期终止确认 | | | | |
| 其他变动 | 122,875 | | | 122,875 |
| 期末余额 | 126,771,910 | | 4,321,486 | 131,093,396 |

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本年度计提的坏账准备金额 2,776,075 千元，收回或转回以前年度计提坏账准备金额

122,875 千元。

| 类别 | 上年年末余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-------|------------|-----------|---------|-------|---------|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| 其他应收款 | 10,755,232 | 2,776,075 | 122,875 | | 122,875 | 13,531,307 |
| 坏账准备 | | | | | | |
| 合计 | 10,755,232 | 2,776,075 | 122,875 | | 122,875 | 13,531,307 |

(5)本期实际无核销的其他应收款项情况。

(6)按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|-----------|-------------|-------------|
| 应收关联方往来款 | 76,136,414 | 73,140,724 |
| 应收少数股东往来款 | 23,006,992 | 25,821,874 |
| 押金及保证金 | 5,122,510 | 6,104,609 |
| 应收其他 | 26,827,480 | 21,676,038 |
| 合计 | 131,093,396 | 126,743,245 |

(7)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款项期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|-------|------------|---------------------|----------------------|-----------|
| 北京泛海东风置业有限公司 | 应收关联方 | 13,635,703 | 1年以内、1至2年、2至3年、3年以上 | 10.40 | 1,120,540 |
| 重庆融创华城房地产开发有限公司 | 应收关联方 | 4,020,349 | 1年以内、1至2年、2至3年 | 3.07 | 330,380 |
| 天津天房融创置业有限公司 | 应收关联方 | 3,147,301 | 1年以内、1至2年、2至3年 | 2.40 | 258,635 |

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款项期末余额合计数的比例(%) | 坏账准备期末余额 |
|----------------|-----------|------------|-----------|----------------------|-----------|
| 河南中创置业有限公司 | 应收关联方 | 2,557,107 | 1年以内、1至2年 | 1.95 | 210,135 |
| 世诚裕润(北京)投资有限公司 | 应收少数股东往来款 | 2,527,402 | 3年以上 | 1.93 | 300,315 |
| 合计 | | 25,887,862 | | 19.75 | 2,220,005 |

(七) 存货

1、 存货分类

| 项目 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | 429,421,376 | 31,403,413 | 398,017,963 | 497,064,269 | 32,739,656 | 464,324,613 |
| 开发产品 | 119,972,217 | 14,264,946 | 105,707,271 | 113,206,286 | 14,998,565 | 98,207,721 |
| 其他 | 764,955 | 269,072 | 495,883 | 781,289 | 268,297 | 512,992 |
| 合计 | 550,158,548 | 45,937,431 | 504,221,117 | 611,051,844 | 48,006,518 | 563,045,326 |

于2024年12月31日，账面价值为282,995,140千元的开发成本及开发产品为本集团的短期及长期借款等的抵押物。

(1)开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------------|----------|----------|------------|------------|------------|
| 呼和浩特瀚海壹号 | 2019年4月 | 2025年12月 | 1,515,761 | 1,302,614 | 1,313,366 |
| 西双版纳观澜云顶 | 2018年9月 | 2032年10月 | 5,500,640 | 2,668,420 | 2,284,332 |
| 青岛海洋活力区 | 2019年2月 | 2031年5月 | 25,472,618 | 3,891,547 | 5,299,845 |
| 青岛维多利亚湾 | 2019年3月 | 2030年1月 | 2,885,881 | 2,478,766 | 5,254,547 |
| 咸宁梓山湖未来城 | 2019年12月 | 2034年11月 | 5,801,131 | 1,545,021 | 1,544,635 |
| 武汉融创城 | 2019年7月 | 2027年10月 | 2,781,211 | 1,744,748 | 1,744,398 |
| 天津融园(105) | 2020年9月 | 2025年11月 | 2,323,668 | 1,982,740 | 1,820,163 |
| 天津星耀五洲 | 2010年5月 | 2034年8月 | 27,190,813 | 18,031,394 | 18,058,841 |
| 贵阳融创城 | 2019年6月 | 2025年12月 | 2,377,044 | 2,170,410 | 1,008,103 |
| 南宁江南书院 | 2021年3月 | 2028年9月 | 2,070,622 | 1,508,539 | 1,435,385 |
| 苏州壹号院 | 2017年7月 | 2025年6月 | 2,170,738 | 1,831,118 | 1,831,439 |
| 郑州云智小镇 | 2018年5月 | 2027年6月 | 5,704,977 | 1,062,295 | 1,082,530 |
| 天津梅江壹号院(二期) | 2019年11月 | 2026年12月 | 4,747,834 | 3,540,858 | 3,370,695 |
| 清远春风岭南 | 2019年7月 | 2030年12月 | 4,738,596 | 2,061,142 | 2,297,972 |
| 西安延安宸院 | 2019年7月 | 2025年6月 | 2,156,659 | 1,576,164 | 1,550,899 |
| 杭州云帆未来社区 | 2020年6月 | 2026年12月 | 1,731,488 | 1,549,811 | 1,500,951 |
| 天津南开宸院 | 2019年6月 | 2025年12月 | 4,860,616 | 4,119,367 | 4,046,295 |
| 青岛阿朵小镇(小小镇) | 2021年3月 | 2030年6月 | 4,313,927 | 1,196,694 | 1,196,694 |
| 郑州御湖宸院 | 2018年8月 | 2029年9月 | 8,928,324 | 4,211,131 | 3,975,096 |
| 廊坊翡丽壹号 | 2020年4月 | 2028年5月 | 1,817,428 | 1,284,021 | 1,239,344 |
| 银川融创城 | 2020年3月 | 2030年11月 | 4,981,824 | 2,572,405 | 2,680,194 |
| 重庆欧麓花园城东 | 2021年8月 | 2028年12月 | 2,388,860 | 1,222,044 | 1,209,337 |
| 海南桃源大观(汇鑫源) | 2020年7月 | 2025年12月 | 7,931,641 | 1,397,448 | 1,246,308 |
| 天津大河宸院 | 2021年3月 | 2027年11月 | 4,320,112 | 1,763,667 | 1,968,921 |
| 重庆融创湾 | 2021年12月 | 2029年12月 | 17,994,568 | 8,461,934 | 8,085,049 |
| 西安桃源府(二期) | 2018年9月 | 2027年5月 | 1,465,206 | 1,156,270 | 1,002,230 |
| 重庆云翠 | 2021年6月 | 2026年11月 | 3,738,723 | 2,598,966 | 2,583,329 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------------|----------|----------|------------|------------|------------|
| 武汉 1890 | 2021年5月 | 2034年8月 | 9,069,954 | 5,683,337 | 4,275,708 |
| 天津融创城 | 2021年4月 | 2027年7月 | 1,780,638 | 1,289,646 | 1,298,787 |
| 青岛东方影都 | 2022年3月 | 2030年3月 | 10,520,823 | 6,021,272 | 7,409,679 |
| 西双版纳江心岛(沧江) | 2021年1月 | 2032年10月 | 3,301,376 | 1,310,308 | 1,310,308 |
| 天津宸光壹号 | 2021年6月 | 2025年10月 | 1,672,683 | 1,107,996 | 919,444 |
| 眉山环融未来城·长岛 | 2017年12月 | 2039年4月 | 20,220,621 | 11,879,878 | 8,287,228 |
| 济南文旅城 | 2019年9月 | 2028年12月 | 10,014,995 | 7,558,093 | 10,772,272 |
| 青岛都会中心 | 2019年4月 | 2026年12月 | 1,836,637 | 1,108,088 | 1,177,312 |
| 重庆壹号院 | 2019年8月 | 2034年4月 | 3,155,919 | 2,314,459 | 2,287,874 |
| 郑州珑府 | 2019年11月 | 2031年12月 | 7,537,017 | 1,404,025 | 1,403,940 |
| 青岛龙瑞岛 L3 地 | 2023年8月 | 2028年8月 | 5,773,566 | 1,338,333 | 1,338,333 |
| 绍兴黄酒小镇(2#4#) | 2021年1月 | 2026年1月 | 3,336,885 | 2,238,188 | 2,120,152 |
| 三亚海棠湾 | 2023年8月 | 2029年9月 | 5,620,685 | 1,989,113 | 1,971,521 |
| 环京芒店 | 2020年1月 | 2028年6月 | 2,612,734 | 2,373,420 | 2,224,414 |
| 贵阳云湖十里 | 2019年10月 | 2025年12月 | 3,247,649 | 2,311,388 | 2,481,499 |
| 西双版纳文旅城 | 2018年6月 | 2030年11月 | 11,006,335 | 3,544,280 | 3,869,685 |
| 徐州淮海未来城 | 2021年4月 | 2031年12月 | 2,691,252 | 1,691,469 | 1,601,964 |
| 绍兴黄酒小镇(3#) | 2021年9月 | 2029年1月 | 2,844,000 | 1,547,111 | 1,482,841 |
| 成都至和雅颂 | 2021年3月 | 2026年12月 | 2,672,414 | 2,330,024 | 2,328,157 |
| 壹品南湖 | 2020年5月 | 2025年9月 | 2,122,222 | 1,801,002 | 1,681,539 |
| 成都文旅城 | 2019年4月 | 2026年10月 | 10,177,027 | 5,916,940 | 5,578,324 |
| 上海未来金融城 | 2021年11月 | 2027年12月 | 3,984,569 | 2,736,969 | 9,181,762 |
| 温州翡翠海岸城 | 2021年8月 | 2033年3月 | 9,461,323 | 3,911,164 | 4,465,371 |
| 无锡城铁未来中心(23#) | 2021年8月 | 2025年12月 | 2,208,867 | 2,015,804 | 1,751,213 |
| 嘉兴嘉望府 | 2021年9月 | 2025年12月 | 2,321,014 | 2,319,761 | 2,009,567 |
| 武汉公园大观 | 2020年10月 | 2028年6月 | 8,798,784 | 4,424,075 | 2,025,638 |
| 青岛阿朵小镇 | 2018年10月 | 2030年12月 | 17,518,396 | 6,572,439 | 6,348,863 |
| 哈尔滨冰雪影都 | 2020年4月 | 2026年12月 | 2,729,114 | 1,510,161 | 3,148,634 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------------|----------|----------|------------|------------|------------|
| 唐山环京融创中央公园 | 2021年8月 | 2031年6月 | 5,151,027 | 2,508,189 | 2,507,968 |
| 盐城壹号府 | 2021年3月 | 2030年12月 | 1,945,102 | 1,442,630 | 1,430,144 |
| 重庆春华锦 | 2021年6月 | 2027年12月 | 2,047,833 | 1,428,352 | 1,373,509 |
| 永清融创城 | 2018年4月 | 2030年8月 | 5,769,813 | 2,352,015 | 2,355,184 |
| 珠海云水观璟花园 | 2021年7月 | 2028年12月 | 2,329,061 | 1,263,469 | 1,777,203 |
| 珠海云水观棠花园 | 2021年5月 | 2026年12月 | 1,525,906 | 1,378,066 | 2,685,368 |
| 天津融园(104) | 2021年4月 | 2028年1月 | 1,759,560 | 1,719,718 | 1,719,240 |
| 九江匡庐别院 | 2023年7月 | 2028年11月 | 2,292,080 | 1,528,967 | 1,578,508 |
| 鄂州澜岸大观 | 2019年12月 | 2028年12月 | 3,250,997 | 2,215,271 | 2,122,560 |
| 清远由心谷 | 2019年12月 | 2028年12月 | 4,422,926 | 1,862,270 | 1,749,923 |
| 贵阳九樾府 | 2018年8月 | 2028年3月 | 3,693,161 | 2,468,644 | 2,863,468 |
| 上海外滩壹号院 | 2021年11月 | 2030年1月 | 54,802,517 | 43,581,065 | 40,043,725 |
| 大连壹号院 | 2019年9月 | 2026年12月 | 2,070,371 | 1,269,415 | 931,419 |
| 武汉桃花源 | 2021年5月 | 2028年9月 | 6,669,320 | 3,021,125 | 2,710,227 |
| 惠州莱海天置业 | 2020年1月 | 2030年12月 | 2,375,131 | 1,453,695 | 1,254,640 |
| 郑州中原宸院 | 2021年5月 | 2029年12月 | 5,587,865 | 3,365,835 | 3,270,628 |
| 西安观唐宸院 | 2019年7月 | 2029年9月 | 3,497,207 | 1,350,870 | 1,301,776 |
| 贵阳九璟湾 | 2020年5月 | 2026年12月 | 2,990,883 | 2,090,704 | 2,409,745 |
| 南通滨海度假城 | 2019年6月 | 2026年12月 | 2,989,734 | 1,437,552 | 1,359,980 |
| 郑州融创城 | 2020年5月 | 2037年6月 | 13,749,754 | 6,204,310 | 5,879,082 |
| 太原融创中心 | 2018年9月 | 2026年12月 | 9,242,595 | 6,662,374 | 6,426,356 |
| 郑州御栖玖里 | 2019年9月 | 2026年6月 | 2,928,141 | 1,347,362 | 1,236,567 |
| 廊坊时代壹号 | 2019年10月 | 2026年6月 | 3,141,494 | 2,630,163 | 2,391,106 |
| 绍兴黄酒小镇 | 2021年3月 | 2025年12月 | 4,055,915 | 2,329,487 | 3,204,071 |
| 江门谭江首府(2) | 2021年6月 | 2031年1月 | 5,770,548 | 1,612,517 | 1,599,028 |
| 太原太原府 | 2020年11月 | 2032年12月 | 12,347,510 | 2,324,799 | 5,203,073 |
| 眉山江口水镇(商业) | 2020年3月 | 2028年7月 | 6,177,797 | 2,544,111 | 2,745,173 |
| 昆明文旅城 | 2019年11月 | 2025年12月 | 3,457,588 | 2,286,822 | 2,322,589 |
| 成都邛海1号院 | 2019年7月 | 2025年12月 | 3,735,171 | 3,074,841 | 2,977,511 |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计投资总额 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------------|----------|----------|------------|-------------|-------------|
| 信阳御湖宸院 | 2020年4月 | 2025年12月 | 1,725,704 | 1,249,470 | 1,182,806 |
| 重庆文旅城 | 2019年10月 | 2028年9月 | 5,439,543 | 3,128,485 | 2,397,447 |
| 青岛腾讯小镇 | 2018年10月 | 2026年5月 | 4,060,996 | 2,343,523 | 2,729,753 |
| 桂林文旅城 | 2018年7月 | 2027年5月 | 4,165,998 | 2,125,968 | 2,108,201 |
| 长沙融创城 | 2020年8月 | 2031年10月 | 3,221,179 | 1,182,854 | 1,381,536 |
| 眉山环融未来城 | 2020年5月 | 2037年12月 | 29,954,616 | 11,001,519 | 10,457,596 |
| 常州环融曹山未来城 | 2020年5月 | 2031年4月 | 4,415,139 | 1,532,475 | 1,635,132 |
| 长沙会展上东区 | 2019年9月 | 2033年6月 | 13,418,283 | 8,087,303 | 7,431,275 |
| 琼海博鳌金湾(华悦) | 2021年6月 | 2029年9月 | 3,898,362 | 1,629,644 | |
| 新乡中原文旅城 | 2020年3月 | 2034年2月 | 7,091,306 | 3,785,947 | 3,680,627 |
| 南通潮启未来 | 2021年3月 | 2028年9月 | 3,060,929 | 2,472,019 | 2,834,538 |
| 唐山湖岸壹号 | 2019年7月 | 2026年12月 | 4,446,961 | 2,786,629 | 2,621,976 |
| 大连海逸长洲 | 2020年9月 | 2028年12月 | 5,866,178 | 4,740,218 | 4,199,110 |
| 肇庆鼎湖府 | 2018年12月 | 2026年12月 | 1,940,467 | 1,542,622 | |
| 贵阳国宾道 | 2020年7月 | 2027年9月 | 6,383,468 | 3,950,993 | 3,607,597 |
| 郑州中原大观 | 2018年9月 | 2025年6月 | 3,331,478 | 2,668,972 | 2,719,758 |
| 成都会展东广场 | 2024年7月 | 2026年12月 | 3,281,499 | 1,176,971 | 1,192,712 |
| 青岛崂山壹号院 | 2020年1月 | 2026年11月 | 2,964,752 | 2,300,615 | 2,109,534 |
| 广州空港融创中心 | 2021年3月 | 2027年12月 | 2,545,154 | 1,004,016 | 965,609 |
| 徐州壹号汇 | 2021年8月 | 2029年11月 | 3,953,694 | 3,351,810 | 3,351,512 |
| 宁波杭州湾壹号 | 2019年6月 | 2025年12月 | 1,415,851 | 1,300,805 | 1,323,270 |
| 南宁凤屿湖 | 2021年3月 | 2026年5月 | 1,751,365 | 1,411,908 | 1,273,083 |
| 惠州融创臻园 | 2019年4月 | 2026年3月 | 2,173,852 | 1,369,806 | 500,746 |
| 哈尔滨文景壹號 | 2021年3月 | 2025年12月 | 1,839,088 | 1,357,238 | 341,956 |
| 其他 | | | | 83,986,651 | 152,205,797 |
| 合计 | | | | 429,421,376 | 497,064,269 |

(2)开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|-------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 环京融创奥城 | 2023年4月 | 1,954,075 | | 20,756 | 1,933,319 |
| 重庆白象街 | 2023年1月 | 1,512,965 | 69,472 | 224,025 | 1,358,412 |
| 武汉玖玺臺 | 2024年1月 | 434,197 | 872,044 | | 1,306,241 |
| 徐州玉兰公馆 | 2024年10月 | 695,615 | 487,031 | 112,805 | 1,069,841 |
| 眉山江口水镇 | 2024年9月 | | 1,854,338 | 36,947 | 1,817,391 |
| 南昌融创文旅城 | 2024年1月 | 1,667,418 | 168,609 | 189,159 | 1,646,868 |
| 重庆欧麓花园城东 | 2023年12月 | 2,084,624 | 33,730 | 693,386 | 1,424,968 |
| 长沙融创城 | 2024年1月 | 1,143,105 | 238,053 | 5,352 | 1,375,806 |
| 广州融创文旅城 | 2024年1月 | 3,103,873 | 947,120 | | 4,050,993 |
| 青岛腾讯小镇 | 2024年12月 | 889,714 | 747,104 | 133,618 | 1,503,200 |
| 芜湖北京路1號 | 2024年5月 | | 3,283,172 | 1,781,790 | 1,501,382 |
| 福州长乐壹号·潮前 | 2022年12月 | 1,196,031 | 1,925 | | 1,197,956 |
| 哈尔滨冰雪影都 | 2024年12月 | 1,213,287 | 1,036,233 | 168,082 | 2,081,438 |
| 西双版纳文旅城 | 2024年1月 | 1,216,932 | 501,812 | 36,049 | 1,682,695 |
| 长沙会展上东区 | 2023年10月 | 1,145,554 | 61,068 | 22,436 | 1,184,186 |
| 青岛东方影都 | 2024年12月 | 3,834,554 | 3,072,462 | 190,542 | 6,716,474 |
| 昆明春风十里(三-十 三期) | 2023年9月 | 1,148,419 | 5,850 | 28,193 | 1,126,076 |
| 嘉兴嘉潮府 | 2024年9月 | | 1,947,399 | 822,646 | 1,124,753 |
| 武汉1890 | 2023年12月 | 5,948,355 | | 4,011,508 | 1,936,847 |
| 眉山江口水镇(商业) | 2024年12月 | 203,159 | 920,039 | 2,198 | 1,121,000 |
| 福清和光尘樾 | 2023年12月 | 1,300,926 | 19,624 | 197,553 | 1,122,997 |
| 三亚海棠湾 | 2023年4月 | 1,564,092 | 9,099 | 382,139 | 1,191,052 |
| 青岛海洋活力区 | 2024年12月 | 313,832 | 2,278,523 | 123,419 | 2,468,936 |
| 常州环融曹山未来城 | 2024年12月 | 1,030,492 | 353,083 | 370,701 | 1,012,874 |
| 哈尔滨融创文旅城 | 2024年1月 | 2,356,862 | 146,494 | | 2,503,356 |
| 天津星耀五洲 | 2024年12月 | 2,740,467 | 959,445 | 628,100 | 3,071,812 |
| 重庆文旅城 | 2023年12月 | 2,808,936 | 86,361 | | 2,895,297 |
| 成都文旅城 | 2024年10月 | 2,980,848 | 601,624 | 152,306 | 3,430,166 |
| 杭州万融城 | 2024年6月 | 205,467 | 1,851,171 | 606,234 | 1,450,404 |

| 项目名称 | 竣工时间 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|------------|----------|-------------|------------|------------|-------------|
| 青岛维多利亚湾 | 2024年12月 | 832,924 | 3,333,833 | 416,406 | 3,750,351 |
| 眉山江口水镇(住宅) | 2024年12月 | 62,633 | 2,006,814 | 82,347 | 1,987,100 |
| 大连壹号院 | 2023年12月 | 2,656,708 | | 150,860 | 2,505,848 |
| 太原太原府 | 2024年8月 | | 2,959,047 | 122,321 | 2,836,726 |
| 其他 | | 64,960,222 | 34,635,519 | 47,010,289 | 52,585,452 |
| 合计 | | 113,206,286 | 65,488,098 | 58,722,167 | 119,972,217 |

2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|------|------------|------------|----|------------|----|------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 开发成本 | 32,739,656 | 7,443,236 | | 8,779,479 | | 31,403,413 |
| 开发产品 | 14,998,565 | 5,855,691 | | 6,589,310 | | 14,264,946 |
| 其他 | 268,297 | 775 | | | | 269,072 |
| 合计 | 48,006,518 | 13,299,702 | | 15,368,789 | | 45,937,431 |

本集团开发成本及开发产品确定可变现净值是以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额

于2024年12月31日，开发成本中包含的资本化利息金额为85,240,184千元(2023年12月31日：85,611,219千元)。2024年度借款费用资本化率为9.20%。

(八) 其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|-----------|-----------|
| 合同取得成本 | 4,024,883 | 4,811,696 |
| 待抵扣进项税额 | 4,298,393 | 4,529,283 |
| 合计 | 8,323,276 | 9,340,979 |

2024年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为835,603千元。

(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

| 被投资单位 | 上年年末余额 | 减值准备上年年末余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 | 减值准备期末余额 | |
|---------|------------|------------|---------|-----------|-------------|----------|--------|-------------|-----------|----------|------------|-----------|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | | | 其他 |
| 1. 合营企业 | 52,896,806 | 1,453,032 | 126,200 | 4,384,643 | -778,935 | | | 618,593 | 167,967 | -240,759 | 46,832,109 | 1,620,999 |
| 小计 | 52,896,806 | 1,453,032 | 126,200 | 4,384,643 | -778,935 | | | 618,593 | 167,967 | -240,759 | 46,832,109 | 1,620,999 |
| 2. 联营企业 | 15,710,482 | 165,832 | 81,000 | 43,441 | 206,025 | | | 735 | 967,105 | 71,972 | 15,058,198 | 1,132,937 |
| 小计 | 15,710,482 | 165,832 | 81,000 | 43,441 | 206,025 | | | 735 | 967,105 | 71,972 | 15,058,198 | 1,132,937 |
| 合计 | 68,607,288 | 1,618,864 | 207,200 | 4,428,084 | -572,910 | | | 619,328 | 1,135,072 | -168,787 | 61,890,307 | 2,753,936 |

合营企业其他变动主要包含：因处置股权导致子公司转为合营企业增加金额 787,123 千元；增持股权导致合营企业转为子公司减少金额 1,170,142 千元。

联营企业其他变动主要包含：因处置股权导致子公司转为联营企业增加金额 35,866 千元。

合营企业及联营企业宣告发放现金股利或利润共计 619,328 千元，其中大部分金额通过抵销应付相关交易方的款项结算。

就出售合营企业及联营公司而言，截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集团取得现金流入约 1,127,145 千元，其余大部分代价通过抵销应付相关交易方的款项结算。

在合营企业及联营企业中的权益相关信息见附注七(二)。

(十) 其他非流动金融资产

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-----------|--------|---------|
| 信托产品 | 68,475 | 836,109 |
| 交易性权益工具投资 | | 36,110 |
| 合计 | 68,475 | 872,219 |

本集团持有的其他非流动金融资产信托产品为非保本浮动收益的信托产品。本集团在该产品的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 68,475 千元。本集团不存在向该产品提供财务支持的义务和意图。

(十一) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目 | 房屋建筑物及相关土地使用权 |
|-----------|---------------|
| 1. 上年年末余额 | 21,621,436 |
| 2. 本期变动 | -2,840,722 |
| 本期增加 | 578,827 |
| 本期减少 | 1,866,000 |
| 公允价值变动 | -1,553,549 |
| 3. 期末余额 | 18,780,714 |

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

2024 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为公允价值变动损失 1,553,549 千元 (2023 年度：3,906,024 千元)。

2、 截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值 18,258,726 千元(2023 年 12 月 31 日：21,266,461 千元)的投资性房地产作为本集团短期及长期借款等的抵押物。

(十二) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|------------|------------|
| 固定资产 | 43,788,911 | 54,089,488 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 43,788,911 | 54,089,488 |

2、 固定资产情况

| 项目 | 房屋建筑物及设备 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 合计 |
|------------|------------|---------|---------|---------|------------|
| 1. 账面原值 | | | | | |
| (1)上年年末余额 | 79,361,312 | 488,631 | 101,271 | 680,900 | 80,632,114 |
| (2)本期增加金额 | 3,001,568 | 9,878 | 5,872 | 23,375 | 3,040,693 |
| —购置 | 1,382,437 | 9,878 | 5,872 | 23,375 | 1,421,562 |
| —与其他资产科目转换 | 1,619,131 | | | | 1,619,131 |
| (3)本期减少金额 | 7,805,279 | 5,918 | 14,331 | 83,792 | 7,909,320 |
| —处置或报废 | 7,116,923 | 5,305 | 11,259 | 57,063 | 7,190,550 |
| —处置子公司 | 519,950 | 613 | 3,072 | 26,729 | 550,364 |
| —与其他资产科目转换 | 168,406 | | | | 168,406 |
| (4)期末余额 | 74,557,601 | 492,591 | 92,812 | 620,483 | 75,763,487 |
| 2. 累计折旧 | | | | | |
| (1)上年年末余额 | 9,372,425 | 229,814 | 73,023 | 462,010 | 10,137,272 |
| (2)本期增加金额 | 2,199,574 | 14,983 | 8,702 | 37,406 | 2,260,665 |
| —计提 | 2,199,574 | 14,983 | 8,702 | 37,406 | 2,260,665 |
| (3)本期减少金额 | 1,671,711 | 5,581 | 12,693 | 64,300 | 1,754,285 |
| —处置或报废 | 1,502,839 | 5,040 | 9,911 | 39,883 | 1,557,673 |
| —处置子公司 | 152,277 | 541 | 2,782 | 24,417 | 180,017 |

| 项目 | 房屋建筑物及设备 | 机器设备 | 运输工具 | 办公设备 | 合计 |
|-------------|------------|---------|--------|---------|------------|
| —与其他资产科目转换 | 16,595 | | | | 16,595 |
| (4)期末余额 | 9,900,288 | 239,216 | 69,032 | 435,116 | 10,643,652 |
| 3. 减值准备 | | | | | |
| (1)上年年末余额 | 16,405,354 | | | | 16,405,354 |
| (2)本期增加金额 | 5,860,756 | | | | 5,860,756 |
| —计提 | 5,860,756 | | | | 5,860,756 |
| (3)本期减少金额 | 935,186 | | | | 935,186 |
| —处置或报废 | 935,186 | | | | 935,186 |
| (4)期末余额 | 21,330,924 | | | | 21,330,924 |
| 4. 账面价值 | | | | | |
| (1)期末账面价值 | 43,326,389 | 253,375 | 23,780 | 185,367 | 43,788,911 |
| (2)上年年末账面价值 | 53,583,533 | 258,817 | 28,248 | 218,890 | 54,089,488 |

2024 年度固定资产计提的折旧金额为 2,260,665 千元(2023 年度: 2,791,563 千元), 其中, 计入营业成本、销售费用及管理费用的折旧费用分别为 1,971,613 千元、39,813 千元及 249,239 千元 (2023 年度: 2,302,761 千元、48,101 千元及 440,701 千元)。

于 2024 年 12 月 31 日, 账面价值为 39,989,644 千元(2023 年 12 月 31 日: 账面价值为 51,440,565 千元)的固定资产作为本集团短期及长期借款等的抵押物。

3、 固定资产的减值测试情况

于 2024 年 12 月 31 日，本集团文旅城建设及运营分部的若干现金产生单位出现减值迹象，管理层对这些现金产生单位的非流动资产进行减值测试，包括固定资产以及土地使用权(附注五(十五)无形资产)。这些资产归属的现金产生单位的可收回金额按公允价值减处置费用的净额与其使用价值中的较高者确定。

用于估计相关资产的公允价值的估值模型考虑类似条件的类似资产能够可靠取得的近期交易价格，如适用。确定相关资产的可收回金额所依据的公允价值为公允价值第三层次的计量。主要假设包括每平方米土地价格(从人民币 1,620 元/平米到人民币 3,274 元/平米不等)。对于个别现金产生单元的使用价值计算方法使用基于管理层批准的覆盖报告期后 10 年的财务预测的现金流量现值预测。

使用价值计算于 10 年预测期间使用的主要假设如下：

| 假设 | 文旅城建设及运营分部之现金产生单位 | |
|------------|-------------------|-------------|
| | 2024 年度 | 2023 年度 |
| 收入增长率 | 3.0%-16.4% | 5.7%-33.1% |
| 息税折旧摊销前利润率 | 16.6%-56.0% | 21.0%-58.2% |
| 税前折现率 | 10.0%-10.7% | 10.9%-11.7% |

管理层基于过往表现及其对市场发展的预期确定预测期收入增长率及息税折旧摊销前利润率。折现率使用税前折现率并反映相关现金产生单位的特有风险。超过预测期的现金流量使用 2.0%的增长率(2023 年：2.0%)预测，该增长率未超出现金产生单位经营所在行业的长期平均增长率。

于 2024 年 12 月 31 日，文旅城建设及运营分部发生减值的现金产生单位的可收回金额为 174.46 亿元，因此，2024 年度计提固定资产减值准备合计为 58.61 亿元。

(十三) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------|-----------|------------|
| 在建工程 | 8,209,263 | 10,757,051 |
| 工程物资 | | |
| 合计 | 8,209,263 | 10,757,051 |

2、 在建工程情况

| 项目 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|----------|-----------|--------|-----------|------------|---------|------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 文旅城建设及运营 | 6,258,940 | 42,739 | 6,216,201 | 6,755,068 | 123,404 | 6,631,664 |
| 房地产开发与投资 | 1,807,725 | | 1,807,725 | 2,477,153 | | 2,477,153 |
| 其他 | 185,337 | | 185,337 | 1,648,234 | | 1,648,234 |
| 合计 | 8,252,002 | 42,739 | 8,209,263 | 10,880,455 | 123,404 | 10,757,051 |

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 5,888,329 千元的在建工程作为本集团短期及长期借款的抵押物(2023 年 12 月 31 日：2,939,283 千元)。

3、 重要的在建工程

本年无重要的在建工程。

4、 在建工程减值准备

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增减变动 | | 期末余额 |
|----------|---------|--------|--------|--------|
| | | 计提 | 转出 | |
| 文旅城建设及运营 | 123,404 | | 80,665 | 42,739 |

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，本集团在建工程减值准备人民币 80,665 千元于本年随项目处置转出。

(十四) 使用权资产

| 项目 | 房屋及建筑物 | 车辆 | 合计 |
|-------------|---------|--------|---------|
| 1. 账面原值 | | | |
| (1)上年年末余额 | 908,847 | 26,380 | 935,227 |
| (2)本期增加金额 | 111,662 | | 111,662 |
| —新增租赁 | 111,662 | | 111,662 |
| (3)本期减少金额 | 278,171 | | 278,171 |
| —处置 | 278,171 | | 278,171 |
| (4)期末余额 | 742,338 | 26,380 | 768,718 |
| 2. 累计折旧 | | | |
| (1)上年年末余额 | 637,785 | 20,304 | 658,089 |
| (2)本期增加金额 | 71,933 | 2,733 | 74,666 |
| —计提 | 71,933 | 2,733 | 74,666 |
| (3)本期减少金额 | 181,739 | | 181,739 |
| —处置 | 181,739 | | 181,739 |
| (4)期末余额 | 527,979 | 23,037 | 551,016 |
| 3. 减值准备 | | | |
| (1)上年年末余额 | | | |
| (2)本期增加金额 | | | |
| (3)本期减少金额 | | | |
| (4)期末余额 | | | |
| 4. 账面价值 | | | |
| (1)期末账面价值 | 214,359 | 3,343 | 217,702 |
| (2)上年年末账面价值 | 271,062 | 6,076 | 277,138 |

(十五) 无形资产

| 项目 | 土地使用权 | 特许经营权 | 其他无形资产 | 合计 |
|-------------|------------|---------|-----------|------------|
| 1. 账面原值 | | | | |
| (1)上年年末余额 | 15,466,351 | | 2,005,044 | 17,471,395 |
| (2)本期增加金额 | 25,236 | 776,150 | 16,983 | 818,369 |
| —购置 | 25,236 | 776,150 | 16,983 | 818,369 |
| (3)本期减少金额 | 1,445,804 | | 4,272 | 1,450,076 |
| —处置 | 945,468 | | 689 | 946,157 |
| —处置子公司 | 67,701 | | 3,583 | 71,284 |
| —转入投资性房地产 | 432,635 | | | 432,635 |
| (4)期末余额 | 14,045,783 | 776,150 | 2,017,755 | 16,839,688 |
| 2. 累计摊销 | | | | |
| (1)上年年末余额 | 1,882,047 | | 607,682 | 2,489,729 |
| (2)本期增加金额 | 311,662 | | 105,580 | 417,242 |
| —计提 | 311,662 | | 105,580 | 417,242 |
| (3)本期减少金额 | 123,011 | | 1,345 | 124,356 |
| —处置 | 112,420 | | 242 | 112,662 |
| —处置子公司 | 4,972 | | 1,103 | 6,075 |
| —转入投资性房地产 | 5,619 | | | 5,619 |
| (4)期末余额 | 2,070,698 | | 711,917 | 2,782,615 |
| 3. 减值准备 | | | | |
| (1)上年年末余额 | | | 962,277 | 962,277 |
| (2)本期增加金额 | | | | |
| (3)本期减少金额 | | | | |
| (4)期末余额 | | | 962,277 | 962,277 |
| 4. 账面价值 | | | | |
| (1)期末账面价值 | 11,975,085 | 776,150 | 343,561 | 13,094,796 |
| (2)上年年末账面价值 | 13,584,304 | | 435,085 | 14,019,389 |

2024 年度无形资产的摊销金额为 417,242 千元(2023 年度：428,828 千元)。

于 2024 年 12 月 31 日，账面价值为 10,854,912 元，原价 12,774,017 千元 (2023 年 12 月 31 日：账面价值为 10,361,235 千元，原价 11,746,238 千元)的土地使用权作为本集团短期及长期借款等的抵押物。

(十六) 商誉

1、 商誉变动情况

| 被投资单位名称 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-------------------------------------|-----------|----------|------|-----------|
| 账面原值 | | | | |
| 成都万达文化旅游创意有限公司 | 4,392,488 | | | 4,392,488 |
| 乐视影业(北京)有限公司 | 869,060 | | | 869,060 |
| Base Media Technology Group Limited | 299,709 | | | 299,709 |
| 北京梦之城文化有限公司 | 108,417 | | | 108,417 |
| 重庆乐视界置业发展有限公司 | 80,521 | | | 80,521 |
| 其他 | 1,145,856 | | | 1,145,856 |
| 小计 | 6,896,051 | | | 6,896,051 |
| 减值准备 | | | | |
| 成都万达文化旅游创意有限公司 | 4,392,488 | | | 4,392,488 |
| 乐视影业(北京)有限公司 | 472,167 | 396,893 | | 869,060 |
| Base Media Technology Group Limited | 299,709 | | | 299,709 |
| 其他 | 850,585 | | | 850,585 |
| 小计 | 6,014,949 | 396,893 | | 6,411,842 |
| 账面价值 | 881,102 | -396,893 | | 484,209 |

本年度乐视影业(北京)有限公司(以下简称“乐视影业”)商誉金额计提减值准备 396,893 千元，其余商誉无变动。

2、 商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

本集团所有商誉已于购买日分摊至下列资产组或资产组组合，且相关资产组或资产组组合与经营分部划分一致，2024 年度商誉分摊未发生变化，分摊情况如下：

| 名称 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------|-----------|-----------|
| 文旅城建设及运营 | 4,392,488 | 4,392,488 |
| 房地产开发与投资 | 1,226,377 | 1,226,377 |
| 其他所有分部 | 1,277,186 | 1,277,186 |
| 合计 | 6,896,051 | 6,896,051 |

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

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

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

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

3、 商誉减值

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

| 假设 | 乐视影业 | |
|------------|---------------|----------------|
| | 2024 年度 | 2023 年度 |
| 收入增长率 | (44.0%)-68.5% | (19.7%)-188.4% |
| 预计(亏损)/利润率 | (9.4%)-18.8% | (0.8%)-39.0% |
| 预测期外增长率 | 2.0% | 2.0% |
| 税前折现率 | 15.0% | 20.4% |
| 可收回金额 | 41,642 | 780,275 |

管理层按如下方式确定上述关键参数：

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

截至 2024 年 12 月 31 日止年度，由于预期乐视影业的盈利能力于不断变化的市场环境中恶化，本集团在进行减值测试时，经比较相关资产组的公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值后，采用预计未来现金流量的现值确定其可收回金额，并计提减值准备 396,893 千元。

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

2024 年 12 月 31 日，本集团管理层认为本集团已经计提了充分的商誉减值。

(十七) 长期待摊费用

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | 本期摊销金额 | 其他减少金额 | 期末余额 |
|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| 租入房屋装修 | 356,389 | 41,580 | 74,142 | 8,314 | 315,513 |
| 合计 | 356,389 | 41,580 | 74,142 | 8,314 | 315,513 |

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|---------|-------------|------------|-------------|------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 50,288,260 | 12,572,065 | 44,440,044 | 11,110,011 |
| 可抵扣亏损 | 62,741,352 | 15,685,338 | 72,756,708 | 18,189,177 |
| 土地增值税 | 37,518,472 | 9,379,618 | 35,817,160 | 8,954,290 |
| 公允价值变动 | 6,362,388 | 1,590,597 | 5,778,460 | 1,444,615 |
| 租赁负债 | 324,254 | 81,063 | 453,184 | 113,296 |
| 预提费用及其他 | 6,352,198 | 1,588,050 | 5,177,628 | 1,294,407 |
| 合计 | 163,586,924 | 40,896,731 | 164,423,184 | 41,105,796 |

2、 未经抵销的递延所得税负债

| 项目 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 非同一控制企业合并资产评估增值 | 31,836,792 | 7,959,198 | 37,231,408 | 9,307,852 |
| 土地增值税 | 10,075,740 | 2,518,935 | 10,718,244 | 2,679,561 |
| 公允价值变动 | 103,640 | 25,910 | 188,116 | 47,029 |
| 使用权资产 | 217,702 | 54,426 | 277,140 | 69,285 |
| 其他 | 4,024,885 | 1,006,221 | 4,811,696 | 1,202,924 |
| 合计 | 46,258,759 | 11,564,690 | 53,226,604 | 13,306,651 |

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

| 项目 | 期末 | | 上年年末 | |
|---------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 | 递延所得税资产和负债互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债余额 |
| 递延所得税资产 | 9,100,211 | 31,796,520 | 8,373,738 | 32,732,058 |
| 递延所得税负债 | 9,100,211 | 2,464,479 | 8,373,738 | 4,932,913 |

4、 未确认递延所得税资产明细

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------|------------|------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 49,835,063 | 48,296,146 |
| 可抵扣亏损 | 11,887,084 | 8,926,842 |
| 合计 | 61,722,147 | 57,222,988 |

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|------------|-----------|
| 2024 年 | | 151,030 |
| 2025 年 | 60,891 | 73,111 |
| 2026 年 | 2,041,301 | 2,223,871 |
| 2027 年 | 607,743 | 663,522 |
| 2028 年 | 5,812,988 | 5,815,308 |
| 2029 年 | 3,364,161 | |
| 合计 | 11,887,084 | 8,926,842 |

(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末 | | 上年年末 | |
|--------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 账面价值 | 受限类型 | 账面价值 | 受限类型 |
| 货币资金 | 7,224,909 | 销售监管资金 | 10,767,475 | 销售监管资金 |
| 货币资金 | 1,928,032 | 司法冻结资金 | 1,342,357 | 司法冻结资金 |
| 货币资金 | 1,827,104 | 保交楼专项借款监管资金 | 3,073,364 | 保交楼专项借款监管资金 |
| 货币资金 | 223,974 | 贷款保证金 | 1,042,066 | 贷款保证金 |
| 货币资金 | 180,925 | 按揭保证金 | 344,096 | 按揭保证金 |
| 货币资金 | 320,618 | 其他受限资金 | 851,419 | 其他受限资金 |
| 存货 | 282,995,140 | 借款及应付债券抵押物 | 315,782,842 | 借款及应付债券抵押物 |
| 投资性房地产 | 18,258,726 | 借款及应付债券抵押物 | 21,266,461 | 借款及应付债券抵押物 |
| 固定资产 | 39,989,644 | 借款及应付债券抵押物 | 51,440,565 | 借款及应付债券抵押物 |
| 在建工程 | 5,888,329 | 借款及应付债券抵押物 | 2,939,283 | 借款及应付债券抵押物 |
| 无形资产 | 10,854,912 | 借款及应付债券抵押物 | 10,361,235 | 借款及应付债券抵押物 |
| 合计 | 369,692,313 | | 419,211,163 | |

说明：于 2024 年 12 月 31 日，本集团存在被查封资产金额明细如下，其中部分资产涉及抵押。

| 项目 | 期末账面价值 |
|----------------|-------------|
| 存货 | 97,243,441 |
| 投资性房地产 | 3,628,756 |
| 固定资产、在建工程及无形资产 | 28,215,718 |
| 合计 | 129,087,915 |

(二十) 短期借款

1、 短期借款分类

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|-----------|-----------|
| 抵押借款(1) | 1,882,766 | 4,127,012 |
| 质押借款(2) | 1,532,664 | 1,252,545 |
| 保证借款(3) | 492,463 | 615,271 |
| 信用借款 | 1,275,492 | 1,411,534 |
| 合计 | 5,183,385 | 7,406,362 |

短期借款分类的说明:

(1)于 2024 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构抵押借款 1,882,766 千元(2023 年 12 月 31 日: 4,127,012 千元)系由本集团账面价值为 4,673,689 千元(2023 年 12 月 31 日: 7,583,772 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(2)于 2024 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构质押借款 1,532,664 千元(2023 年 12 月 31 日: 1,252,545 千元)系由本集团持有的股权提供质押保证。

(3)于 2024 年 12 月 31 日, 银行保证借款 492,463 千元 (2023 年 12 月 31 日: 615,271 千元) 大部分由本公司提供担保。

于 2024 年 12 月 31 日, 短期借款的年利率区间为 2.8%至 15.0%(2023 年 12 月 31 日: 2.8%至 15.0%)。

2、 已逾期未偿还的短期借款

于 2024 年 12 月 31 日, 合计 4,337,804 千元短期借款已逾期未偿还。

(二十一) 应付票据

| 种类 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|------------|------------|
| 商业承兑汇票 | 22,886,134 | 25,553,433 |
| 合计 | 22,886,134 | 25,553,433 |

于2024年12月31日，本期末已到期未支付的应付票据总额为22,886,134千元。

(二十二) 应付账款

1、 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|-------------|-------------|
| 应付工程款 | 97,624,110 | 102,144,353 |
| 应付土地款 | 4,780,444 | 5,908,898 |
| 应付材料款等 | 2,182 | 2,950 |
| 合计 | 102,406,736 | 108,056,201 |

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

于2024年12月31日，账龄超过一年的应付账款为82,213,410千元(2023年12月31日：55,180,367千元)，主要为应付工程款。

(二十三) 合同负债

1、 合同负债情况

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------|-------------|-------------|
| 预收购房款 | 153,592,145 | 191,568,807 |
| 预收装修款 | 277,715 | 373,438 |
| 其他 | 1,048,284 | 954,414 |
| 合计 | 154,918,144 | 192,896,659 |

2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

在 2023 年 12 月 31 日账面价值中的 53,166,863 千元合同负债(2023 年度:128,716,419 千元)已于 2024 年度转入营业收入,包括房地产销售收入 52,492,712 千元 (2023 年度: 128,180,542 千元),装修及其他收入 674,151 千元(2023 年度: 535,877 千元)。

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------|---------|-----------|-----------|---------|
| 应付短期薪酬 | 726,542 | 2,701,393 | 2,900,653 | 527,282 |
| 应付设定提存计划 | 49,158 | 197,116 | 222,648 | 23,626 |
| 合计 | 775,700 | 2,898,509 | 3,123,301 | 550,908 |

2、 短期薪酬列示

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|---------|-----------|-----------|---------|
| (1)工资、奖金、津贴和补贴 | 530,636 | 2,301,793 | 2,406,500 | 425,929 |
| (2)职工福利费 | 9,546 | 104,906 | 104,254 | 10,198 |
| (3)社会保险费 | 22,419 | 132,841 | 150,611 | 4,649 |
| 其中: 医疗保险费 | 18,280 | 101,697 | 116,143 | 3,834 |
| 工伤保险费 | 223 | 28,253 | 28,142 | 334 |
| 生育保险费 | 3,916 | 2,891 | 6,326 | 481 |
| (4)住房公积金 | 92,776 | 156,224 | 228,313 | 20,687 |
| (5)工会经费和职工教育经费 | 71,165 | 5,629 | 10,975 | 65,819 |
| 合计 | 726,542 | 2,701,393 | 2,900,653 | 527,282 |

3、 设定提存计划列示

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|--------|---------|---------|--------|
| 基本养老保险 | 48,533 | 190,237 | 215,592 | 23,178 |
| 失业保险费 | 625 | 6,879 | 7,056 | 448 |
| 合计 | 49,158 | 197,116 | 222,648 | 23,626 |

(二十五) 应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-----------|------------|------------|
| 应交土地增值税 | 37,918,870 | 35,317,459 |
| 应交企业所得税 | 33,497,037 | 34,383,729 |
| 未交增值税 | 8,583,592 | 9,800,890 |
| 应交城市维护建设税 | 543,509 | 385,680 |
| 应交教育费附加 | 334,210 | 243,690 |
| 应交房产税 | 186,836 | 140,024 |
| 应交个人所得税 | 18,023 | 29,373 |
| 其他 | 415,248 | 504,786 |
| 合计 | 81,497,325 | 80,805,631 |

(二十六) 其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|-------------|-------------|
| 应付股利 | 14,700,000 | 14,700,000 |
| 其他应付款项 | 215,809,721 | 221,514,666 |
| 合计 | 230,509,721 | 236,214,666 |

其他应付款项

(1)按款项性质列示

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------------------|------------|------------|
| 应付关联方往来款 | 93,037,066 | 92,458,369 |
| 应付借款及债券利息 | 37,373,476 | 22,110,367 |
| 保证金 | 19,980,822 | 21,858,975 |
| 应付子公司少数股东款项 | 17,437,088 | 22,685,951 |
| 预收项目合作款 | 5,296,467 | 9,359,295 |
| 应付股权转让款 | 4,456,566 | 11,270,663 |
| 代收款 | 844,107 | 806,807 |
| 非控股股东的认股期权产生的应付代价 | | 1,122,501 |

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------------|-------------|-------------|
| 应付第三方往来款及其他 | 37,384,129 | 39,841,738 |
| 合计 | 215,809,721 | 221,514,666 |

于 2024 年 12 月 31 日，按照借款合同约定结息周期，本集团已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息约为 26,066,673 千元。

(2) 账龄超过一年的其他应付款项

于 2024 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款主要为应付关联方资金往来款、预收项目合作款项、应付股权转让相关款项、应付利息及其他款项等。

(二十七) 一年内到期的非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------------|-------------|-------------|
| 一年内到期的长期借款 | 170,980,777 | 167,924,698 |
| 一年内到期的应付债券 | 2,737,857 | 1,324,098 |
| 一年内到期的租赁负债 | 78,338 | 122,874 |
| 合计 | 173,796,972 | 169,371,670 |

于 2024 年 12 月 31 日，因未能如期偿付借款合计 103,155,001 千元，导致本集团非流动借款 31,883,283 千元可能被要求提前还款。出于谨慎性的考虑，公司将该部分长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。此外，也导致本集团于 2024 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债 25,995,468 千元可能被要求提前还款。

(二十八) 其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------|-----------|-----------|
| 预计负债 | 7,909,066 | 3,489,783 |
| 合计 | 7,909,066 | 3,489,783 |

预计负债明细：

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-----------------------|-----------|-----------|------|-----------|
| 诉讼及其他预计负债 | 3,397,757 | 3,903,168 | | 7,300,925 |
| 对关联公司及第三方公司借款提供财务担保准备 | 84,632 | 474,429 | | 559,061 |
| 按揭担保准备 | 7,394 | 41,686 | | 49,080 |
| 合计 | 3,489,783 | 4,419,283 | | 7,909,066 |

包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：于 2024 年 12 月 31 日，本集团为关联方公司及第三方公司的借款提供财务担保的金额为 47,557,973 千元(2023 年 12 月 31 日：32,359,721 千元)，为购房客户提供的按揭担保金额为 61,083,696 千元(2023 年 12 月 31 日：79,981,823 千元)，上述金额代表关联方公司、第三方公司及购房客户违约将给本集团造成的最大损失。本集团预期上述项财务担保合同的信用风险自初始确认后未显著增加，按照未来 12 个月内预期信用损失计量损失准备，相关金额 608,141 千元，为第一阶段的信用减值损失。

(二十九) 长期借款

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------------|-------------|-------------|
| 质押借款(1) | 106,819,626 | 89,102,161 |
| 抵押借款(2) | 86,347,954 | 109,101,618 |
| 保证借款(3) | 9,076,564 | 16,009,153 |
| 信用借款 | 2,074,617 | 2,884,350 |
| 合计 | 204,318,761 | 217,097,282 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 170,980,777 | 167,924,698 |
| 合计 | 33,337,984 | 49,172,584 |

长期借款分类的说明：

(1) 于 2024 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 106,819,626 千元(2023 年 12 月 31 日：89,102,161 千元)系由本集团持有的股权提供质押保证。其中 89,880,573 千元的借款同时由本集团账面价值约为 125,222,438 千元的存货、投资性房地产、固

定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(2) 于 2024 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构抵押借款 86,347,954 千元(2023 年 12 月 31 日: 109,101,618 千元)系由本集团账面价值约为 205,060,139 千元(2023 年 12 月 31 日: 267,154,494 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(3) 于 2024 年 12 月 31 日, 银行保证借款 9,076,564 千元(2023 年 12 月 31 日: 16,009,153 千元)大部分由本公司提供担保。

于 2024 年 12 月 31 日, 长期借款的年利率区间为 1.0%至 18.0%(2023 年 12 月 31 日: 2.8%至 15.0%)。

(三十) 应付债券

1、 应付债券明细

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------|-----------|------------|
| 公募债券 | 3,538,188 | 9,629,110 |
| 私募债券 | 1,586,675 | 3,661,200 |
| 合计 | 5,124,863 | 13,290,310 |

于 2024 年 12 月 31 日应付债券余额 7,862,720 千元, 其中一年内到期的应付债券 2,737,857 千元。

2、 应付债券的增减变动

(1) 公募债券

| 项目 | 期初金额 | 本年新增 | 未确认融资费用及 发行费用的摊销 | 债务重组减少 | 转入一年内到期的 非流动负债 | 一年内到期的应付 债券转回 | 期末金额 |
|------|-----------|------|---------------------|-----------|-------------------|------------------|-----------|
| 公募债券 | 9,629,110 | | | 5,721,754 | 1,269,100 | 899,932 | 3,538,188 |

(2) 私募债券

| 项目 | 期初金额 | 本年新增 | 未确认融资费用及 发行费用的摊销 | 债务重组减少 | 转入一年内到期的 非流动负债 | 一年内到期的应付 债券转回 | 期末金额 |
|------|-----------|------|---------------------|-----------|-------------------|------------------|-----------|
| 私募债券 | 3,661,200 | | | 1,029,934 | 1,468,757 | 424,166 | 1,586,675 |

3、 境内债务重组

于 2024 年 12 月及 2025 年 1 月，境内债务重组计划已经相关债券持有人会议通过，相关境内债券，包括公募债券、私募债券及供应链资产支持专项计划的偿付安排已进行调整，展期期限 5 至 9.5 年，年票息率改为 1%；境内债务重组计划提供包括债券赎回(即现金要约收购)、股票及/或股票经济收益权兑付及以资抵债等选项。

本公司于上海证券交易所及深圳证券交易所发行公募债券及私募债券。下表概述在境内债务重组计划于 2024 年 12 月生效后的主要条款变动。

| 债券编号 | 账面价值 | 重组后的利率 | 重组后剩余期限 |
|-------------------------------------|-----------|--------|---------|
| 公募债券，包括： | | | |
| 149436.SZ* | 2,019,046 | 1.0% | 9.5 年 |
| 163377.SH | 824,506 | 1.0% | 9.5 年 |
| 136624.SH* | 805,448 | 1.0% | 9.5 年 |
| 163376.SH | 752,705 | 1.0% | 9.5 年 |
| 149350.SZ | 405,583 | 1.0% | 9.5 年 |
| 合计 | 4,807,288 | —— | —— |
| 私募债券，包括： | | | |
| 135548.SH* | 1,444,609 | 1.0% | 9.5 年 |
| 于 2020 年 6 月 10 日发行的债券 [^] | 1,000,000 | 6.5% | 2.0 年 |
| 114821.SZ | 345,340 | 1.0% | 9.5 年 |
| 133033.SZ | 152,075 | 1.0% | 9.5 年 |
| 118470.SZ | 113,408 | 1.0% | 9.5 年 |
| 合计 | 3,055,432 | —— | —— |

说明：

* 由于这部分公募债券及私募债券的境内债务重组计划已于 2025 年 1 月的相关债券持有人会议上获得批准，因此这部分公募债券及私募债券的债务重组财务影响未计入本集团截至 2024 年 12 月 31 日止年度的财务报表中。

[^] 该笔私募债券未包括在境内债务重组计划内。

境内债务重组根据相关会计准则被视为实质性修改。由于其中 7 只债券的境内债务重组计划经相关债券持有人会议于 2024 年 12 月通过，相关公募债券、私募债券及供应链资产支持专项计划账面值分别为约 7,704,547 千元、1,640,756 千元及 147,204 千元，及应计利息约 1,251,324 千元已全数终止确认。以下新金融负债于境内债务重组生效日期按公允价值确认：

(1) 公募债券债务部分、衍生部分及权益部分的公允价值分别为约 1,982,794 千元、11,367 千元及 75,138 千元；

(2) 私募债券债务部分、衍生部分及权益部分的公允价值分别为约 610,823 千元、3,413 千元及 22,563 千元；及

(3) 供应链资产支持专项计划债务部分、衍生部分及权益部分的公允价值分别为约 64,278 千元、366 千元及 2,419 千元。

这些已确认的金融工具的公允价值属于公允价值层级的第三层次。

下表概述于境内债务重组日期，于境内债务重组中确认的金融工具公允价值计量中采纳的估值方法及使用重大不可观察输入数据的量化信息。

| 描述 | 于修改日期的 公允价值 | 估值方法 | 重大不可观察 输入数据 | 重大不可观察输 入数据区间 |
|--------------------------|----------------|---------|----------------|---------------------|
| 公募债券、私募债券及供应链资产支持专项计划包括： | | | | |
| 债务部分 | 2,657,895 | 折现现金流模型 | 折现率 无风险利率 | 19.5% 4.5%至 4.8% |
| 权益部分 | 100,120 | 市场法 | 不适用 | 不适用 |
| 衍生部分 | 15,146 | 折现现金流模型 | 折现率 | 3.7%至 14.4% |

不可观察输入数据与公允价值的关系如下：

折现率越高，公允价值越低。

由于上文所述，于截至 2024 年 12 月 31 日止年度，境内债务重组产生的收益约 7,970,670 千元已确认为其他收益，而权益部分约 100,120 千元确认为资本公积。

于初始确认后的各报告期末，公募债券、私募债券及供应链资产支持专项计划的债务部分之账面价值按摊余成本计量，而衍生部分之账面价值按公允价值计量。

(三十一) 租赁负债

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------------|---------|---------|
| 租赁负债 | 324,254 | 453,184 |
| 减：一年内到期的非流动负债 | 78,338 | 122,874 |
| 合计 | 245,916 | 330,310 |

(三十二) 长期应付款

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------|--------|--------|
| 长期应付款 | 50,124 | 55,624 |
| 合计 | 50,124 | 55,624 |

长期应付款按项目披露

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------|--------|--------|
| 租赁保证金 | 50,124 | 55,624 |
| 合计 | 50,124 | 55,624 |

(三十三) 其他非流动负债

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------------|-----------|------------|
| 并购股权产生土地评估增值影响的土地增值税 | 8,482,312 | 10,185,006 |
| 合计 | 8,482,312 | 10,185,006 |

(三十四) 实收资本

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

(三十五) 资本公积

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|-----------|-----------|------|-----------|
| 少数股东权益交易 | 1,876,725 | 1,156,151 | | 3,032,876 |
| 母公司股份支付计入所有者权益 | 2,526,189 | | | 2,526,189 |
| 其他 | | 100,120 | | 100,120 |
| 合计 | 4,402,914 | 1,256,271 | | 5,659,185 |

本期发生若干购买少数股东股权的事项，交易对价与享有权益比例净资产份额的差异导致资本公积本期增加 33,650 千元，因处置子公司而停止确认非控股股东的认股期权产生的应付代价导致资本公积增加 1,122,501 千元，境内债务重组导致资本公积本期增加 100,120 千元。

(三十六) 盈余公积

| 项目 | 上年年末余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|-----------|---------|------|-----------|
| 法定盈余公积 | 1,442,015 | 619,578 | | 2,061,593 |
| 合计 | 1,442,015 | 619,578 | | 2,061,593 |

盈余公积说明：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2024 年按净利润的 10%提取法定盈余公积 619,578 千元。

(三十七) 未分配利润

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------------------|-------------|-------------|
| 调整前上年年末未分配利润 | 676,584 | 36,074,554 |
| 调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-) | | |
| 调整后年初未分配利润 | 676,584 | 36,074,554 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润 | -16,694,101 | -35,397,970 |
| 减: 提取法定盈余公积 | 619,578 | |
| 期末未分配利润 | -16,637,095 | 676,584 |

(三十八) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

| 项目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|------|------------|------------|-------------|-------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 66,953,143 | 60,310,497 | 147,849,449 | 139,459,118 |
| 其他业务 | 672 | | 1,744 | |
| 合计 | 66,953,815 | 60,310,497 | 147,851,193 | 139,459,118 |

营业收入明细:

| 项目 | 本期金额 | 上期金额(经重列) |
|-----------|------------|-------------|
| 客户合同产生的收入 | | |
| 房地产开发与投资 | 61,057,401 | 141,033,882 |
| 文旅城建设及运营 | 4,471,676 | 5,036,894 |
| 其他 | 630,356 | 902,147 |
| 小计 | 66,159,433 | 146,972,923 |
| 租赁收入 | 794,382 | 878,270 |
| 合计 | 66,953,815 | 147,851,193 |

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期收入成本分解信息如下：

| 项目 | 本期金额 | | | 合计 |
|--------|------------|-----------|---------|------------|
| | 房地产开发与投资 | 文旅城建设及运营 | 其他所有分部 | |
| 主营业务收入 | 61,056,729 | 5,208,104 | 688,310 | 66,953,143 |
| 其他业务收入 | 672 | | | 672 |
| 合计 | 61,057,401 | 5,208,104 | 688,310 | 66,953,815 |
| 主营业务成本 | 55,407,621 | 4,499,477 | 403,399 | 60,310,497 |
| 其他业务成本 | | | | |
| 合计 | 55,407,621 | 4,499,477 | 403,399 | 60,310,497 |

(续)

| 项目 | 上期金额(经重列) | | | 合计 |
|--------|-------------|-----------|---------|-------------|
| | 房地产开发与投资 | 文旅城建设及运营 | 其他所有分部 | |
| 主营业务收入 | 141,032,138 | 5,915,164 | 902,147 | 147,849,449 |
| 其他业务收入 | 1,744 | | | 1,744 |
| 合计 | 141,033,882 | 5,915,164 | 902,147 | 147,851,193 |
| 主营业务成本 | 133,162,931 | 5,465,629 | 830,558 | 139,459,118 |
| 其他业务成本 | | | | |
| 合计 | 133,162,931 | 5,465,629 | 830,558 | 139,459,118 |

3、 2024 年租金收入 794,382 千元(2023 年租金收入 878,270 千元)。

(三十九) 税金及附加

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|-----------|-----------|
| 土地增值税 | 4,882,278 | 4,695,208 |
| 城市维护建设税 | 198,210 | 92,121 |
| 其他 | 518,698 | 643,059 |
| 合计 | 5,599,186 | 5,430,388 |

(四十) 销售费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------|-----------|-----------|
| 销售推广费 | 1,351,821 | 3,294,247 |
| 工资性支出 | 621,543 | 1,028,955 |
| 办公及其他 | 58,300 | 437,733 |
| 折旧及摊销 | 47,372 | 53,903 |
| 中介费用 | 30,320 | 30,874 |
| 业务招待费 | 7,744 | 12,104 |
| 合计 | 2,117,100 | 4,857,816 |

(四十一) 管理费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------|-----------|-----------|
| 工资性支出 | 1,490,175 | 2,284,772 |
| 办公及其他 | 439,045 | 815,174 |
| 折旧及摊销 | 405,082 | 652,965 |
| 中介费用 | 177,042 | 342,913 |
| 业务招待费 | 72,091 | 148,196 |
| 母公司股份支付的费用摊销 | | 18,769 |
| 合计 | 2,583,435 | 4,262,789 |

(四十二) 财务费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 利息费用 | 4,066,440 | 1,310,965 |
| 其中：租赁负债利息费用 | 33,382 | 44,136 |
| 减：利息收入 | 62,171 | 171,086 |
| 汇兑损益 | 93,007 | -60,595 |
| 合计 | 4,097,276 | 1,079,284 |

(四十三) 其他收益

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------|-----------|-----------|
| 债务重组收益 | 9,764,982 | 1,506,573 |
| 政府补助 | 36,281 | 64,241 |
| 合计 | 9,801,263 | 1,570,814 |

(四十四) 投资收益

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------|-----------|------------|
| 处置子公司产生的投资收益 | 2,583,760 | 393,740 |
| 利息收入 | 1,849,831 | 2,648,750 |
| 权益法核算的对联营企业股权投资收益 | 206,025 | 947,333 |
| 权益法核算的对合营企业股权投资收益 | -778,935 | 683,329 |
| 处置合营及联营公司产生的投资收益 | -497,295 | -1,050,107 |
| 其他 | -97,300 | -245,081 |
| 合计 | 3,266,086 | 3,377,964 |

(四十五) 公允价值变动收益

| 产生公允价值变动损失的来源 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------|------------|------------|
| 投资性房地产公允价值变动损失 | -1,553,549 | -3,906,024 |
| 合计 | -1,553,549 | -3,906,024 |

(四十六) 信用减值损失

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|-----------|-----------|
| 其他应收款坏账损失 | 2,653,200 | 2,240,905 |
| 财务担保损失 | 516,115 | -16,715 |
| 应收账款坏账损失 | -97,903 | 19,945 |
| 合计 | 3,071,412 | 2,244,135 |

(四十七) 资产减值损失

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------|------------|------------|
| 固定资产减值损失 | 5,860,756 | 10,258,799 |
| 存货跌价损失 | 4,759,651 | 11,896,849 |
| 长期股权投资减值损失 | 1,135,072 | |
| 商誉减值损失 | 396,893 | 299,709 |
| 在建工程减值损失 | | 1,343,818 |
| 合计 | 12,152,372 | 23,799,175 |

(四十八) 资产处置收益

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------------------------|------------|----------|
| 固定资产、在建工程、投资性 房地产及无形资产处置损失 | -2,201,722 | -923,440 |
| 合计 | -2,201,722 | -923,440 |

(四十九) 营业外收入

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----|---------|---------|
| 其他 | 310,447 | 239,779 |
| 合计 | 310,447 | 239,779 |

(五十) 营业外支出

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 诉讼及其他或有负债损失 | 4,744,919 | 2,314,810 |
| 项目拆除损失 | 790,127 | |
| 其他 | 548,184 | 733,313 |
| 合计 | 6,083,230 | 3,048,123 |

(五十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|------------|------------|
| 当期所得税费用 | 1,178,441 | 5,475,381 |
| 递延所得税费用 | -2,028,420 | -3,963,445 |
| 合计 | -849,979 | 1,511,936 |

2、 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期金额 |
|----------------------------|-------------|
| 亏损总额 | -19,438,168 |
| 按适用税率计算的所得税 | -4,859,542 |
| 优惠税率的影响 | -612 |
| 非应纳税收入 | 143,228 |
| 不得扣除的成本、费用和损失 | 1,550,346 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | -63,222 |
| 当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 | 841,040 |
| 核销以前年度确认递延所得税资产 | 1,154,055 |
| 使用前期未确认递延所得税资产及负债的可抵扣暂时性差异 | |
| 当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异 | 384,728 |
| 所得税费用 | -849,979 |

(五十二) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类，列示如下：

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------|------------|-------------|
| 土地成本 | 26,266,601 | 62,626,489 |
| 建筑及安装成本 | 25,782,284 | 59,536,161 |
| 资本化融资成本 | 6,626,304 | 14,020,526 |
| 本年转销的减值 | -3,267,568 | -4,004,034 |
| 文旅及其他成本支出 | 2,528,615 | 4,576,296 |
| 折旧及摊销 | 2,826,715 | 3,410,548 |
| 职工薪酬及福利 | 2,111,718 | 3,313,727 |
| 销售推广费 | 1,351,821 | 3,294,247 |
| 办公及其他 | 497,345 | 1,252,907 |
| 专业服务费用 | 207,362 | 373,787 |
| 业务招待费 | 79,835 | 160,300 |
| 母公司股份支付的费用摊销 | | 18,769 |
| 合计 | 65,011,032 | 148,579,723 |

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2024 年度金额为：13,610 千元。

(五十三) 现金流量表项目

1、与经营活动有关的现金

(1)收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------|------------|------------|
| 保证金及监管资金流入 | 13,249,316 | 18,841,312 |
| 收到关联方往来款项 | 2,274,571 | 6,804,912 |
| 存款利息收入 | 62,171 | 171,086 |
| 收到政府补助 | 36,281 | 64,241 |
| 其他 | 456,927 | 804,561 |
| 合计 | 16,079,266 | 26,686,112 |

(2)支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|------------|------------|
| 售房预售监管资金流出 | 9,613,404 | 10,349,278 |
| 支付关联方公司往来款项 | 2,289,870 | 6,239,516 |
| 其他受限资金流出 | 1,008,543 | 2,482,085 |
| 广告宣传费 | 1,008,271 | 1,160,739 |
| 办公及差旅费 | 450,464 | 572,737 |
| 业务招待费 | 119,570 | 160,300 |
| 捐赠支出 | 7,580 | 23,510 |
| 其他 | 1,750,410 | 1,789,762 |
| 合计 | 16,248,112 | 22,777,927 |

2、与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------------------|---------|-----------|
| 收到关联公司归还的贷款 | 89,911 | 1,308,222 |
| 收到退回股权交易垫付款项 | 60,000 | 453,425 |
| 以企业合并以外方式取得子公司现金影响 | 2,618 | 55,828 |
| 合计 | 152,529 | 1,817,475 |

3、与筹资活动有关的现金

(1)收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 贷款保证金流入 | 4,171,461 | 6,311,179 |
| 与少数股东往来现金流入 | 146,360 | 741,171 |
| 合计 | 4,317,821 | 7,052,350 |

(2)支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 贷款保证金支出 | 2,063,962 | 4,279,176 |
| 与少数股东往来现金流出 | 526,785 | 1,317,381 |
| 偿还租赁负债支付的金额 | 116,405 | 80,163 |
| 与合作方往来现金流出 | | 264,132 |
| 子公司减资 | | 150,000 |
| 合计 | 2,707,152 | 6,090,852 |

(五十四) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|-------------|-------------|
| 1、将净利润调节为经营活动现金流量 | | |
| 净利润 | -18,588,189 | -37,482,478 |
| 加：资产减值损失 | 12,152,372 | 23,799,175 |
| 信用减值准备 | 3,071,412 | 2,244,135 |
| 使用权资产折旧 | 74,666 | 115,980 |
| 固定资产折旧 | 2,260,665 | 2,791,563 |
| 无形资产摊销 | 417,242 | 428,828 |
| 长期待摊费用摊销 | 74,142 | 74,177 |
| 资产处置损失 | 2,201,722 | 923,440 |
| 其他收益 | -9,172,314 | |
| 母公司股份支付及股份激励摊销 | | 18,769 |
| 公允价值变动损失 | 1,553,549 | 3,906,024 |
| 财务费用 | 22,883,228 | 20,006,241 |
| 投资收益 | -3,266,086 | -3,377,964 |
| 营业外支出 | 4,744,919 | 2,728,362 |
| 递延所得税资产减少(增加以“—”号填列) | -347,864 | 433,019 |
| 递延所得税负债增加(减少以“—”号填列) | -1,680,556 | -4,396,464 |
| 存货的减少(增加以“—”号填列) | 17,898,990 | 59,095,558 |
| 经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列) | 1,679,930 | 5,465,424 |

| 补充资料 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------------|-------------|--------------|
| 经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列) | -33,468,014 | -101,555,543 |
| 受限资金的减少(减少以“－”号填列) | 2,627,369 | 6,009,949 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,117,183 | -18,771,805 |
| 2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动 | | |
| 以汇票支付的工程款 | | |
| 当期新增的使用权资产 | 111,662 | 63,548 |
| 3、现金及现金等价物净变动情况 | | |
| 现金及现金等价物的期末余额 | 2,347,520 | 2,975,995 |
| 减：现金及现金等价物的期初余额 | 2,975,995 | 7,388,106 |
| 现金及现金等价物净增加额 | -628,475 | -4,412,111 |

2、 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----------------------------------|-----------|-----------|
| 一、现金 | 2,347,520 | 2,975,995 |
| 其中：库存现金 | 3,602 | 3,480 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 2,322,193 | 2,972,515 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 21,725 | |
| 二、现金等价物 | | |
| 其中：三个月内到期的债券投资 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 2,347,520 | 2,975,995 |
| 其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物 | | |

3、 取得或处置子公司

(1)取得子公司

| 项目 | 期末余额 |
|---------------------------------|--------|
| 本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物 | |
| 减：购买日子公司持有的现金和现金等价物 | |
| 小计 | |
| 本年以企业合并以外方式取得的子公司于本年支付的现金和现金等价物 | |
| 减：购买日子公司持有的现金和现金等价物 | 2,618 |
| 小计 | -2,618 |
| 取得子公司支付的现金净额合计 | -2,618 |

(续)

| 项目 | 期末余额 |
|------------------|-----------|
| 以企业合并方式取得的子公司： | |
| 以企业合并以外方式取得的子公司： | |
| 取得子公司的价格 | 1,484,501 |
| 货币资金 | 38,889 |
| 存货 | 5,158,898 |
| 其他流动资产 | 4,286,295 |
| 非流动资产 | 513,355 |
| 流动负债 | 7,419,303 |
| 非流动负债 | 18,800 |
| 取得子公司于购买日的净资产 | 2,559,334 |

(2)处置子公司

| 项目 | 期末余额 |
|------------------------|-----------|
| 本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物 | 228,100 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物 | 1,081,442 |
| 处置子公司流出的现金净额 | 853,342 |

(续)

| 项目 | 期末余额 |
|---------------|------------|
| 本年度处置子公司的价格 | 3,848,816 |
| 流动资产 | 50,742,767 |
| 非流动资产 | 4,341,994 |
| 流动负债 | 48,079,044 |
| 非流动负债 | 2,127,417 |
| 少数股东权益 | 2,790,255 |
| 处置子公司于处置日的净资产 | 2,088,045 |

(五十五) 外币货币性项目

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|-------|---------|--------|-----------|
| 货币资金 | | | |
| 其中：美元 | 429 | 7.1884 | 3,085 |
| 港币 | 134 | 0.9260 | 124 |
| 长期借款 | | | |
| 其中：美元 | 68,000 | 7.1884 | 488,811 |
| 其他应付款 | | | |
| 其中：美元 | 530,387 | 7.1884 | 3,812,634 |
| 港币 | 118,786 | 0.9260 | 109,996 |

六、 合并范围的变更

(一) 本期未发生非同一控制下企业合并

(二) 本期未发生同一控制下企业合并

(三) 本期未发生反向购买

(四) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

| 子公司名称 | 丧失控制权时点的处置价款 | 丧失控制权时点的处置比例(%) | 丧失控制权时点的处置方式 | 丧失控制权的时点 | 丧失控制权时点的判断依据 | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值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/留存收益的金额 |
|--------------------|--------------|-----------------|--------------|------------|--------------|------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 常州融创企业管理有限公司 | 95,595 | 100.00 | 出售 | 2024/5/1 | 控制权发生转移 | 214,546 | | | | | | |
| 广西彰泰融创投资集团有限公司 | 139,345 | 24.00 | 出售 | 2024/11/30 | 控制权发生转移 | 1,011,951 | | | | | | |
| 山东融建置业有限公司 | 50,000 | 60.00 | 出售 | 2024/9/30 | 控制权发生转移 | 224,686 | | | | | | |
| 杭州富阳融春中合城市开发建设有限公司 | 311,151 | 50.00 | 出售 | 2024/8/22 | 控制权发生转移 | -991,880 | | | | | | |

| 子公司名称 | 丧失控制权时点的处置价款 | 丧失控制权时点的处置比例（%） | 丧失控制权时点的处置方式 | 丧失控制权的时点 | 丧失控制权时点的判断依据 | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值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/留存收益的金额 |
|--------------------|--------------|-----------------|--------------|-----------|--------------|------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 杭州富阳融富中蕴城市开发建设有限公司 | 113,616 | 50.00 | 出售 | 2024/8/22 | 控制权发生转移 | -362,184 | | | | | | |
| 陕西领际置业有限公司 | 10,500 | 21.00 | 出售 | 2024/6/26 | 控制权发生转移 | -38,506 | 49.00 | 114,348 | 34,356 | -79,992 | | |
| 成都时代环球实业有限公司 | 3,128,509 | 70.00 | 出售 | 2024/2/9 | 控制权发生转移 | 1,900,465 | | | | | | |

除上述处置子公司外，2024 年度无其他重大处置子公司的情况。

(五) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2024 年度未出资成立重要子公司。

本集团于截至 2024 年 12 月 31 日止年度向第三方收购多家联合营公司的股权，总对价为人民币 1,484,501 千元，基本上所有对价通过抵销相关与交易对手方的往来金额结算。上述交易完成后，这些房地产开发公司成为本集团子公司。本集团选择采用集中度测试以单独评估上述收购交易。由于所收购总资产的公允价值几乎均集中在存货，因此符合集中度测试的要求，上述交易作为资产收购确认。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

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

| 主要子公司名称 | 主要经 营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|---------------------|-----------|-----|-----------------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 海南融创基业房地产有限公司 | 海口 | 海口 | 房地产开发 | 100 | | 设立 |
| 哈尔滨万达城投资有限公司 | 哈尔滨 | 哈尔滨 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 昆明融创城投资有限公司 | 昆明 | 昆明 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 北京融创恒基地产有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |
| 陕西融创玺旭置业有限公司 | 西安 | 西安 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |
| 青岛融创游艇产业投资有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 四川省环融中军文化旅游开发有限公司 | 眉山 | 眉山 | 房地产开发 | | 69 | 设立 |
| 四川黑龙滩长岛国际旅游度假中心有限公司 | 眉山 | 眉山 | 房地产开发 | | 70 | 收购 |
| 武汉融景臻远房地产开发有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 南昌万达城投资有限公司 | 南昌 | 南昌 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 北京融创融科地产有限公司 | 北京 | 北京 | 投资控股 | 100 | | 设立 |
| 河南融创奥城置业有限公司 | 郑州 | 郑州 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |
| 合肥万达城投资有限公司 | 合肥 | 合肥 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 云南融创房地产开发有限公司 | 昆明 | 昆明 | 投资控股 | | 100 | 设立 |
| 大连融创颀腾房地产开发有限公司 | 大连 | 大连 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 长沙环球世纪发展有限公司 | 长沙 | 长沙 | 房地产开发 | | 70 | 收购 |
| 融创(深圳)文化旅游运营管理有限公司 | 深圳 | 深圳 | 投资及运营文化旅 游业务 | 100 | | 设立 |
| 无锡融创城投资有限公司 | 无锡 | 无锡 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 青岛融创建晟投资有限公司 | 青岛 | 青岛 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 山西融创基业房地产开发有限公司 | 太原 | 太原 | 房地产开发 | | 70 | 收购 |
| 桂林融创城投资有限公司 | 桂林 | 桂林 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 上海骧远投资控股有限公司 | 上海 | 上海 | 投资控股 | 50 | 50 | 收购 |
| 贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司 | 贵阳 | 贵阳 | 房地产开发 | | 51 | 收购 |
| 浙江融创产城集团有限公司 | 杭州 | 杭州 | 投资控股 | | 100 | 设立 |
| 青岛隆岳置业有限公司 | 青岛 | 青岛 | 投资控股 | | 70 | 收购 |
| 武汉塔子湖置业有限公司 | 武汉 | 武汉 | 房地产开发 | | 100 | 收购 |
| 天津融誉企业管理咨询有限公司 | 天津 | 天津 | 投资控股 | 100 | | 设立 |
| 天津鑫宏远建筑装饰工程有限公司 | 天津 | 天津 | 装修装饰服务 | | 100 | 设立 |
| 黑龙江融创置业有限公司 | 哈尔滨 | 哈尔滨 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |
| 山西融创恒基置业有限公司 | 太原 | 太原 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |

| 主要子公司名称 | 主要经 营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|--------------|-----------|-----|-------|---------|-----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 重庆融创置地有限公司 | 重庆 | 重庆 | 房地产开发 | | 100 | 设立 |
| 三亚青田旅游产业有限公司 | 三亚 | 三亚 | 房地产开发 | | 65 | 收购 |

2、 重要非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。

(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、 主要的合营企业或联营企业

| 主要的合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|---------------------------------|-------|-----|--------|---------|----|---------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 合营企业 | | | | | | |
| 青岛融创海发文化发展有限公司 (以下称“青岛西发”) | 青岛 | 青岛 | 房地产开发 | | 65 | 权益法 |
| 杭州信达奥体置业有限公司 | 杭州 | 杭州 | 房地产开发 | | 40 | 权益法 |
| 山西通建融创房地产开发有限公司 | 太原 | 太原 | 房地产开发 | | 49 | 权益法 |
| 成都地润置业发展有限公司 | 成都 | 成都 | 房地产开发 | | 51 | 权益法 |
| 贵州宏德置业有限公司 | 贵阳 | 贵阳 | 房地产开发 | | 55 | 权益法 |
| 联营企业 | | | | | | |
| 武汉融城开创投资发展有限公司 (以下称“武汉融城”) | 武汉 | 武汉 | 房地产开发 | | 50 | 权益法 |
| 武汉新城国际博览中心有限公司 (以下称“武汉新城国博”) | 武汉 | 武汉 | 房地产开发 | | 30 | 权益法 |
| 青岛东方影都产业控股集团有限公司 | 青岛 | 青岛 | 影视基地运营 | | 49 | 权益法 |
| 天津保利融创投资有限公司 | 天津 | 天津 | 房地产开发 | 49 | | 权益法 |
| 北京创贸恒盈企业管理咨询有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | | 49 | 权益法 |

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

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

与本集团发生关联交易的合营企业和联营企业对集团活动不具有战略性。

2、重要合营企业的主要财务信息

| 科目 | 期末余额/本期金额 | 上年年末余额/上期金额 |
|----------------------|-----------|-------------|
| | 青岛西发 | 青岛西发 |
| 流动资产 | 2,615,115 | 3,962,331 |
| 其中：现金和现金等价物 | 185,278 | 403,111 |
| 非流动资产 | 825,501 | 804,381 |
| 资产合计 | 3,440,616 | 4,766,712 |
| 流动负债 | 1,225,395 | 2,843,609 |
| 非流动负债 | 15,704 | 7,364 |
| 负债合计 | 1,241,099 | 2,850,973 |
| 少数股东权益 | | |
| 归属于母公司股东权益 | 2,199,517 | 1,915,739 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 1,429,686 | 1,245,230 |
| 调整事项 | | |
| 对合营企业权益投资的账面价值 | 1,429,686 | 1,245,230 |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 | | |
| 营业收入 | 2,213,905 | 134,397 |
| 财务费用 | | |
| 所得税费用 | 101,329 | 10,677 |
| 净利润 | 283,778 | 11,311 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | 283,778 | 11,311 |
| 本期收到的来自合营企业的股利 | | |

其他说明：本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。于 2024 年 12 月 31 日，根据该合营企业公司章程，本集团享有该公司 65% 的股权收益。

3、重要联营企业的主要财务信息

| 科目 | 期末余额/本期 | 上年年末余额/ | 期末余额/本期 | 上年年末余额/ |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| | 金额 | 上期金额 | 金额 | 上期金额 |
| | 武汉融城 | 武汉融城 | 武汉新城国博 | 武汉新城国博 |
| 流动资产 | 11,137,004 | 13,133,290 | 12,922,363 | 15,022,752 |
| 非流动资产 | 147,287 | 78,398 | 4,805,744 | 4,748,397 |
| 资产合计 | 11,284,291 | 13,211,688 | 17,728,107 | 19,771,149 |
| 流动负债 | 6,698,112 | 8,125,899 | 10,262,784 | 13,459,035 |
| 非流动负债 | 467,500 | 760,422 | 6,320,693 | 5,326,442 |
| 负债合计 | 7,165,612 | 8,886,321 | 16,583,477 | 18,785,477 |
| 少数股东权益 | | | -14,875 | -13,299 |
| 归属于母公司股东权益 | 4,118,679 | 4,325,367 | 1,159,505 | 998,971 |
| 按持股比例计算的净资产 | | | | |
| 份额 | 2,059,340 | 2,162,684 | 347,852 | 299,691 |
| 调整事项 | | | 1,708,444 | 2,675,550 |
| 对联营企业权益投资的账 | | | | |
| 面价值 | 2,059,340 | 2,162,684 | 2,056,296 | 2,975,241 |
| 存在公开报价的联营企业 | | | | |
| 权益投资的公允价值 | | | | |
| 营业收入 | 1,986,066 | | 3,743,427 | 3,571,608 |
| 净利润(亏损以“-”填列) | -206,688 | -23,717 | 160,534 | 181,843 |
| 终止经营的净利润 | | | | |
| 其他综合收益 | | | | |
| 综合收益总额(亏损以“-” | | | | |
| 填列) | -206,688 | -23,717 | 160,534 | 181,843 |
| 本期收到的来自联营企业 | | | | |
| 的股利 | | | | |

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

4、 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

| | 期末余额/本期金额 | 上年年末余额/上期金额 |
|-------------------|------------|-------------|
| 合营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 45,402,423 | 51,651,575 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| —净利润(亏损以“-”填列) | -963,391 | 675,977 |
| —其他综合收益 | | |
| —综合收益总额(亏损以“-”填列) | -963,391 | 675,977 |
| 联营企业： | | |
| 投资账面价值合计 | 10,942,562 | 10,572,557 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 | | |
| —净利润 | 261,209 | 904,639 |
| —其他综合收益 | | |
| —综合收益总额 | 261,209 | 904,639 |

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

5、 合营企业或联营企业发生的超额亏损

| 合营企业或联营企业名称 | 累积未确认 的前期累计 损失 | 本期未确认的损 失(或本期分享 的净利润) | 因不再构成本 集团合营及联 营公司而减少 | 本期末累积 未确认的损 失 |
|------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| 北京远创置业有限公司 | 377,524 | 61,849 | | 439,373 |
| 云南实力融创文化旅游开发有限公司 | 24,218 | 367,320 | | 391,538 |
| 河北融创润江房地产开发有限公司 | 351,050 | -64,179 | | 286,871 |
| 武汉合富联银置业发展有限公司 | | 227,990 | | 227,990 |
| 天津市星安协通商贸有限公司 | 163,185 | 45,265 | | 208,450 |

| 合营企业或联营企业名称 | 累积未确认 的前期累计 损失 | 本期未确认的损 失（或本期分享 的净利润） | 因不再构成本 集团合营及联 营公司而减少 | 本期末累积 未确认的损 失 |
|----------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------|
| 杭州百臻企业管理有限公司 | 181,318 | 10,935 | | 192,253 |
| 南京中南融创置业有限公司 | 29,506 | 161,166 | | 190,672 |
| 西安曲江玖誉置业有限公司 | 139,064 | 38,445 | | 177,509 |
| 上海梭润企业管理有限公司 | 1,939 | 153,000 | | 154,939 |
| 北京景晟乾通置业有限公司 | 114,952 | 22,789 | | 137,741 |
| 杭州融望迎晖企业管理咨询 有限公司 | 36,817 | 97,637 | | 134,454 |
| 重庆东博智合房地产开发有 限公司 | 164,311 | -30,517 | | 133,794 |
| 西安融创正恒置业有限公司 | 156,838 | -26,278 | | 130,560 |
| 南京颐润房地产置业有限公司 | 104,412 | 15,958 | | 120,370 |
| 苏州绿城玫瑰园房地产开发 有限公司 | 220,590 | -107,298 | | 113,292 |
| 海南融创昌晟置业有限公司 | 124,998 | -19,035 | | 105,963 |
| 其他 | 2,668,341 | 655,723 | 312,800 | 3,011,264 |

6、与合营企业及联营企业投资相关的未确认承诺

详见附注十一(一)2。

八、与金融工具相关的风险

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

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

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

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团发生财务损失的风险。

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额108,641,669千元。

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

此外，对于应收票据、应收账款和其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录

及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控,对于信用记录不良的客户,本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 流动性风险

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

本集团的政策是确保拥有充足的现金及现金等价物,包括预售物业所得款项、短期及长期借款及其他措施,以满足建设、投资及其他承诺。倘若经济环境出现重大不利变动,本集团有多项替代计划以减低对预期现金流量的潜在影响,详见附注二(二)。

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

| 项目 | 期末余额 | | | | |
|---------|-------------|------------|------------|------------|-------------|
| | 1年以内 | 1-2年 | 2-5年 | 5年以上 | 合计 |
| 短期借款及利息 | 5,657,512 | | | | 5,657,512 |
| 应付票据 | 22,886,134 | | | | 22,886,134 |
| 应付账款 | 102,406,736 | | | | 102,406,736 |
| 其他应付款 | 230,509,721 | | | | 230,509,721 |
| 长期应付款 | | 24,861 | 25,263 | | 50,124 |
| 长期借款及利息 | 185,401,205 | 16,561,064 | 23,639,708 | 2,562,409 | 228,164,386 |
| 应付债券 | 2,843,662 | 2,969,126 | 97,285 | 11,104,439 | 17,014,512 |
| 租赁负债 | 82,063 | 52,735 | 151,090 | 205,714 | 491,602 |
| 合计 | 549,787,033 | 19,607,786 | 23,913,346 | 13,872,562 | 607,180,727 |

(续)

| 项目 | 期初余额 | | | | |
|---------|------------|------|------|------|------------|
| | 1年以内 | 1-2年 | 2-5年 | 5年以上 | 合计 |
| 短期借款及利息 | 7,510,432 | | | | 7,510,432 |
| 应付票据 | 25,553,433 | | | | 25,553,433 |

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

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

| 担保 | 1年以内 | 1-2年 | 2-5年 | 5年以上 | 合计 |
|-------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------|
| 2024年 | 98,633,279 | 7,276,657 | 1,276,585 | 1,455,148 | 108,641,669 |
| 2023年 | 97,474,768 | 9,209,930 | 6,353,261 | 200,610 | 113,238,569 |

(三) 市场风险

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

1、利率风险

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

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

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

款，应付债券及带息应收关联方往来款使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2024 年 12 月 31 日，本集团浮动利率的长期借款金额为 49,756,514 千元(2023 年 12 月 31 日：59,065,048 千元)，固定利率长期借款金额 154,562,247 千元(2023 年 12 月 31 日：158,032,234 千元)，应付债券金额余额为 7,862,720 千元(2023 年 12 月 31 日：14,614,408 千元)，带息应收关联方往来款余额为 9,128,066 千元 (2023 年 12 月 31 日：11,843,048 千元)。

本集团总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2024 年度及 2023 年度本集团并无利率互换安排。

2、汇率风险

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

本集团持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。此外，本集团还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以管理外币风险敞口。于本期及上期，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

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

| 项目 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|------|-------|---------|-----------|--------|---------|-----------|
| | 货币资金 | 借款 | 应付款项 | 货币资金 | 借款 | 应付款项 |
| 美元项目 | 3,085 | 488,811 | 3,812,634 | 2,685 | 502,883 | 2,138,912 |
| 港币项目 | 124 | | 109,996 | 2,461 | | 2,420,246 |
| 合计 | 3,209 | 488,811 | 3,922,630 | 5,146 | 502,883 | 4,559,158 |

于 2024 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 5%，则本集团净亏损将减少或增加约 153,513 千元(2023 年 12 月 31 日：约 94,254 千元)。

于 2024 年 12 月 31 日，如果人民币对港元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团净亏损将减少或增加约 3,924 千元(2023 年 12 月 31 日：约 86,350 千元)。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

| 项目 | 期末公允价值 | | | 合计 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| ◆交易性金融资产 | | | 709,758 | 709,758 |
| 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | 709,758 | 709,758 |
| 交易性债券投资 | | | 339,395 | 339,395 |
| 信托产品 | | | 68,475 | 68,475 |
| 理财产品 | | | 301,888 | 301,888 |
| ◆非金融资产 | | | 18,780,714 | 18,780,714 |

| 项目 | 期末公允价值 | | | 合计 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | |
| 投资性房地产 | | | 18,780,714 | 18,780,714 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | | | 19,490,472 | 19,490,472 |
| ◆交易性金融负债 | | | 15,146 | 15,146 |
| 1.交易性金融负债 | | | 15,146 | 15,146 |
| (1)发行的交易性债券 | | | | |
| (2)衍生金融负债 | | | 15,146 | 15,146 |
| 持续以公允价值计量的负债总额 | | | 15,146 | 15,146 |
| 二、非持续的公允价值计量 | | | | |
| ◆持有待售资产 | | | | |
| 非持续以公允价值计量的资产总额 | | | | |
| ◆持有待售负债 | | | | |
| 非持续以公允价值计量的负债总额 | | | | |

(续)

| 项目 | 期初公允价值 | | | 合计 |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | |
| 一、持续的公允价值计量 | | | | |
| ◆交易性金融资产 | | | 1,223,052 | 1,223,052 |
| 1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | 1,223,052 | 1,223,052 |
| 交易性债券投资 | | | 339,395 | 339,395 |
| 信托产品 | | | 836,109 | 836,109 |
| 交易性权益工具投资 | | | 36,110 | 36,110 |
| 理财产品 | | | 11,438 | 11,438 |
| ◆非金融资产 | | | 21,621,436 | 21,621,436 |
| 投资性房地产 | | | 21,621,436 | 21,621,436 |

| 项目 | 期初公允价值 | | | 合计 |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 第一层次公允价值计量 | 第二层次公允价值计量 | 第三层次公允价值计量 | |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | | | 22,844,488 | 22,844,488 |
| ◆交易性金融负债 | | | | |
| 1.交易性金融负债 | | | | |
| (1)发行的交易性债券 | | | | |
| (2)衍生金融负债 | | | | |
| 持续以公允价值计量的负债总额 | | | | |
| 二、非持续的公允价值计量 | | | | |
| ◆持有待售资产 | | | | |
| 非持续以公允价值计量的资产总额 | | | | |
| ◆持有待售负债 | | | | |
| 非持续以公允价值计量的负债总额 | | | | |

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

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

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

(二) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目市价的确认依据

| 项目 | 期末公允价值 | 估值技术 | 不可观察输入值 | 范围区间(加权平均值) |
|---------------|------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 交易性债券投资 | 339,395 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.1% |
| 理财产品 | 301,888 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.1% |
| 信托产品 | 68,475 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.1% |
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 18,309,714 | 收益法 | 市场租金；资本化率 | 每平米每月人民币 16-280 元； 资本化率：2.5%-7.0% |
| 在建投资性房地产 | 471,000 | 假设开发法及收益法 | 市场租金；资本化率；开发利润率 | 每平米每月人民币 95 元； 资本化率：4.5%-6.0% 开发利润率：15.0% |
| 衍生金融负债 | 15,146 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.7%-14.4% |

(续)

| 项目 | 期初公允价值 | 估值技术 | 不可观察输入值 | 范围区间(加权平均值) |
|---------------|------------|-----------|-----------------|----------------------------------------------------|
| 信托产品 | 836,109 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.5%-4.2% |
| 交易性债券投资 | 339,395 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.5% |
| 交易性权益工具投资 | 36,110 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.5% |
| 理财产品 | 11,438 | 现金流折现法 | 折现率 | 3.5% |
| 房屋建筑物及相关土地使用权 | 21,113,436 | 收益法 | 市场租金；资本化率 | 每平米每月人民币 16-285 元； 资本化率：4.0%-7.0% |
| 在建投资性房地产 | 508,000 | 假设开发法及收益法 | 市场租金；资本化率；开发利润率 | 每平米每月人民币 95 元； 资本化率：4.5%-6.0% 开发利润率：10.0% |

(三) 以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

| 项目 | 期末 | | 上年年末 | |
|------|-----------|-----------|------------|-----------|
| | 账面价值 | 公允价值 | 账面价值 | 公允价值 |
| 应付债券 | 7,862,720 | 4,257,192 | 14,614,408 | 3,762,337 |

于2024年12月31日，本集团采用估值技术确定应付公募债券及私募债券公允价值，属于第三层次。所使用的估值模型及输入值参见附注五(三十)。

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本公司的持股比例(%) | 母公司对本公司的表决权比例(%) |
|--------------|-----|------|------------|-----------------|------------------|
| 北京融创控股集团有限公司 | 中国 | 投资控股 | 15,000,000 | 100 | 100 |

本公司最终控制方是：本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

其他说明：2024年度及2023年度，本公司股东的表决权比例与持股比例一致。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

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

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|------------------------------------------|--------------|
| Ease Grand (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Grand (BVI) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Cosmos (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| 逸优(香港)投资有限公司 | 受同一控制人控制 |
| Ease Glory (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Creation Vast (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Source (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| 上海新富港房地产发展有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 丰盛地产发展(上海)有限公司 | 受同一控制人控制 |
| Lead Sunny Investments Limited | 受同一控制人控制 |
| 聚智集团(香港)有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 天津融政置业有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 天津融创鼎盛置地有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 天津融创汇杰置地有限公司 | 受同一控制人控制 |
| Sunac Cultural And Tourism Group Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Major (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| 融创服务控股有限公司 | 受同一控制人控制 |
| Ease Innovation (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Lucky (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Lead Creation Holdings Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Fancy (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Beauty (HK) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| 志得发展有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 天津融享企业管理服务有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 融科国际(北京 I)有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 睿科国际(北京 III)有限公司 | 受同一控制人控制 |
| Raycom International (Chongqing) Limited | 受同一控制人控制 |
| Raycom International (Wuhan) Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Ascent (BVI) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Innovation (BVI) Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| Ease Jupiter(HK)Investment Limited | 受同一控制人控制 |
| 优势有限公司 | 受同一控制人控制 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司的关系 |
|-------------------------------------|--------------|
| Lead Star Holdings Limited | 受同一控制人控制 |
| Lucky Excellent Investments Limited | 受同一控制人控制 |
| 天津北融创塘贸易有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 融创华北联海企业管理（天津）合伙企业（有限合伙） | 受同一控制人控制 |
| 重庆融创启洋置业有限公司 | 受同一控制人控制 |
| 重庆融创世锦置业有限公司 | 受同一控制人控制 |

(五) 关联交易情况

1、 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

| 关联方 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------|--------|---------|
| 同一控制下关联方 | | |
| 接受物业服务 | 90,097 | 405,899 |

出售商品/提供劳务情况表

| 关联方 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|-----------|-----------|
| 合营企业 | | |
| 利息收入 | 1,120,878 | 2,126,154 |
| 联营企业 | | |
| 利息收入 | 689,539 | 451,948 |

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

2、 关联担保情况

本集团作为担保方：

| 被担保方 | 担保金额 |
|-----------|------------|
| 合营公司 | 29,766,579 |
| 联营公司 | 7,541,170 |
| 同一控制下关联公司 | 924,534 |
| 合计 | 38,232,283 |

关联担保情况说明：于 2024 年 12 月 31 日，本集团作为担保方为关联方提供的担保余额为 38,232,283 千元(2023 年 12 月 31 日：32,359,721 千元)。

3、 关联方资金拆借

| 关联方 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------|--------|-----------|
| 收到偿还的资金 | | |
| 合营公司 | 89,911 | 1,020,456 |
| 联营公司 | | 287,766 |
| 合计 | 89,911 | 1,308,222 |
| 借出资金 | | |
| 合营公司 | | 234,420 |
| 联营公司 | | 3,354 |
| 合计 | | 237,774 |

4、 经营性代垫情况

| 关联方 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|-----------|-----------|
| 流入 | | |
| 合营公司 | 1,900,130 | 6,416,171 |
| 联营公司 | 323,146 | 384,678 |
| 同一控制下关联方 | 51,295 | 4,063 |
| 合计 | 2,274,571 | 6,804,912 |

| 关联方 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|-----------|-----------|
| 流出 | | |
| 合营公司 | 1,594,329 | 5,175,443 |
| 联营公司 | 369,129 | 398,086 |
| 同一控制下关联方 | 28,628 | 34,734 |
| 控股股东 | 297,784 | 631,253 |
| 合计 | 2,289,870 | 6,239,516 |

5、 关键管理人员薪酬

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|--------|--------|
| 关键管理人员薪酬 | 17,444 | 13,517 |
| 母公司股份激励计划支付 | | 6,657 |
| 合计 | 17,444 | 20,174 |

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|---------|------|------------|-----------|------------|-----------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收关联方款项 | | | | | |
| | 合营公司 | 65,039,591 | 5,356,158 | 67,750,233 | 5,550,657 |
| | 联营公司 | 12,733,291 | 1,034,977 | 7,549,997 | 536,544 |
| | 合计 | 77,772,882 | 6,391,135 | 75,300,230 | 6,087,201 |

上述金额中，其他应收款科目应收关联方账面余额为 76,136,414 千元。

2、 应付项目

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 上年年末账面余额 |
|---------|-------------|------------|------------|
| 应付股利 | | | |
| | 控股股东 | 14,700,000 | 14,700,000 |
| 应付关联方款项 | | | |
| | 合营公司 | 40,378,749 | 38,932,657 |
| | 联营公司 | 10,037,044 | 7,217,525 |
| | 同一控制下关联方 | 23,492,603 | 24,478,008 |
| | 控股股东及关键管理人员 | 19,128,670 | 21,830,179 |
| | 合计 | 93,037,066 | 92,458,369 |

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、资本性支出承诺事项

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

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------|-------------|-------------|
| 已签约未付款 | 127,348,773 | 157,329,474 |
| 合计 | 127,348,773 | 157,329,474 |

2、对外投资承诺事项

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

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|-----------|-----------|
| 已承诺未出资额 | 5,563,799 | 5,600,285 |
| 合计 | 5,563,799 | 5,600,285 |

(二) 或有事项

1、财务担保

于2024年12月31日，本集团的或有事项主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。

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

本集团就物业的购房客户的按揭贷款向银行提供担保，以确保购房客户履行按揭贷款的责任，于2024年12月31日，该等担保金额为人民币61,083,696千元(2023年

12月31日：人民币79,981,823千元)。该等担保按下列较早者终止：(1)不动产权证已交至买家，此证一般在物业交付日期后平均六个月内已交；或(2)物业买家结清按揭贷款时。本集团的担保期自授出按揭日期起计。本集团认为购房客户拖欠付款的可能性极小。

于2024年12月31日，本集团为关联公司提供的担保余额为38,232,283千元，详见附注十(五)2。于2024年12月31日，本集团无与合作方按照投资比例共同承担联营公司的或有负债。此外，于2024年12月31日，本集团为第三方公司提供尚未履行完毕的担保余额约为9,325,690千元。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

2、 诉讼

截至本财务报表批准报出日期，若干交易方已对本集团提起诉讼，以解决未偿还借款、未付工程款及日常运营应付款项以及项目延期交付等事项。其中，单笔金额超过人民币5,000万元的诉讼约400余宗，起诉金额合计约1,670余亿元，主要为未偿还借款及未付工程款等。管理层已评估诉讼事项对截至2024年12月31日止年度的合并财务报表的影响并已确认诉讼相关预计负债及应付利息。本集团亦积极与相关债权人协商及寻求解决该等诉讼的各种措施。

十二、资产负债表日后事项

1、 重庆湾项目公司现有债务重组交易

于 2025 年 1 月 23 日，本集团与若干独立投资方签订有限合伙协议等协议。据此，本集团以其对重庆阳光壹佰房地产开发有限公司(以下称“重庆湾项目公司”，本集团的子公司)的债权及持有的重庆湾项目公司部分股权认购芜湖长真投资中心(有限合伙)(以下称“芜湖长真”)的劣后级有限合伙份额。芜湖长真为一间拥有优先级、中间级及劣后级有限合伙份额的有限合伙公司。

交易事项完成后，重庆湾项目公司不再为本集团的子公司，其财务业绩不再并入本集团合并财务报表。本集团持有芜湖长真的劣后级有限合伙份额确认为按权益法入账的投资。

2、 境内债券重组最新进展

本公司境内债券重组及最新进展的详细信息在附注二(二)和附注五(三十)披露。

3、 融创中国清盘呈请及境外债务重组最新进展

融创中国清盘呈请的详细信息已在附注二(二)披露。自收到呈请以来，融创中国一直积极寻求法律措施以坚决反对呈请，并采取一切必要行动保障融创中国及本集团的合法权利。

融创中国已于 2025 年 4 月 17 日发布公告，推出境外债务重组支持协议，重组方案旨在为债权人提供公平公正、最优回报方案的同时保障本集团持续经营，实现互利共赢。具体而言，重组计划将(a)为相关债权人提供将其债权转换为融创中国股权的机会，以获得短期流动性及受益于潜在股票升值；(b)彻底化解融创中国及本集团的境外债务风险，实现可持续的资本结构，并通过股权结构稳定计划和团队稳定计划(详情载于融创中国日期为 2025 年 4 月 17 日的公告)，进一步稳固各方对本集团的信心，未来更好的推动项目交付、债务风险化解、资产盘活等工作和长期的业务恢复。上述境外重组支持协议及其项下的交易的实施均有待债权人、融创中国股东及相关法院的批准。

十三、 资本管理

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

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

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

于2024年12月31日及2023年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-------|--------|--------|
| 资产负债率 | 98.06% | 95.99% |

十四、其他重要事项

(一) 分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团有三个报告分部，分别为：

- (1) 房地产开发与投资分部，负责物业开发与销售及装修服务等；
- (2) 文旅城建设及运营分部，负责文旅城的商场、主题公园及酒店建设及运营业务；
- (3) 其他所有分部，包括影视文化投资、办公室楼宇租赁及其他业务。

2024 年度，为更好反映本集团最新商业策略及各项业务的发展阶段，本集团将装修服务业务合并入房地产开发与投资分部，并相应重列 2023 年度的分部资料。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。本集团管理层使用息税折旧及摊销前利润评价报告分部的经营成果，即将未计折旧及摊销、利息和所得税费用的利润披露为分部利润。分部利润不包括集中管理的境内债务重组收益和金融资产处置损益。

2023 年度及 2024 年度，本集团所有收入均来源于中国境内，本集团超过 90%的长期资产亦位于中国境内。

本集团存在大量的第三方客户，2023 年度及 2024 年度，不存在单独占本集团营业收入 10%或以上的客户。

2、 报告分部的财务信息

2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

| 项目 | 房地产开发 与投资 | 文旅城建设 及运营 | 其他 | 合计 |
|---------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| 对外交易收入 | 61,057,401 | 5,208,104 | 688,310 | 66,953,815 |
| 主营业务成本 | 55,407,621 | 2,125,216 | 403,399 | 57,936,236 |
| 利息收入 | 57,474 | 4,364 | 333 | 62,171 |
| 对联营和合营企业的投资收益 | -514,758 | -6,826 | -51,326 | -572,910 |
| 信用减值损失 | 3,071,412 | | | 3,071,412 |
| 资产减值损失 | 5,894,723 | 5,860,756 | 396,893 | 12,152,372 |
| 分部亏损 | -14,151,771 | -5,841,647 | -424,965 | -20,418,383 |
| 资产总额 | 730,566,906 | 74,878,607 | 7,831,882 | 813,277,395 |
| 负债总额 | 765,010,330 | 23,576,977 | 4,815,246 | 793,402,553 |
| 对联营企业和合营企业的长期股权投资 | 59,035,638 | 1,307,500 | 1,547,169 | 61,890,307 |
| 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额 | 2,206,503 | 740,207 | 98,604 | 3,045,314 |

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

2023 年度及 2023 年 12 月 31 日分部信息(经重列)列示如下：

| 项目 | 房地产开发 与投资 | 文旅城建设 及运营 | 其他 | 合计 |
|---------------|--------------|--------------|---------|-------------|
| 对外交易收入 | 141,033,882 | 5,915,164 | 902,147 | 147,851,193 |
| 主营业务成本 | 133,162,931 | 2,761,949 | 830,558 | 136,755,438 |
| 利息收入 | 171,086 | | | 171,086 |
| 对联营和合营企业的投资收益 | 1,693,808 | -1,915 | -61,231 | 1,630,662 |
| 信用减值损失 | 2,244,135 | | | 2,244,135 |

| 项目 | 房地产开发 与投资 | 文旅城建设 及运营 | 其他 | 合计 |
|---------------------|--------------|--------------|-----------|-------------|
| 资产减值损失 | 11,981,914 | 11,249,255 | 568,006 | 23,799,175 |
| 分部亏损 | -15,964,054 | -14,753,345 | -531,630 | -31,249,029 |
| 资产总额 | 805,334,652 | 93,350,588 | 7,598,952 | 906,284,192 |
| 负债总额 | 834,802,697 | 23,866,852 | 4,550,661 | 863,220,210 |
| 对联营和合营企业的长期股权投资 | 65,695,944 | 1,315,616 | 1,595,728 | 68,607,288 |
| 长期股权投资以外的其他非流动资产增加额 | 884,139 | 3,521,583 | 22,157 | 4,427,879 |

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

3、 分部利润总额与净利润调节如下：

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|-------------|-------------|
| 分部亏损总额 | -20,418,383 | -31,249,029 |
| 折旧费和摊销费 | 2,826,715 | 3,410,548 |
| 利息费用 | 4,066,440 | 1,310,965 |
| 其他收益 | 7,970,670 | |
| 投资收益 | -97,300 | |
| 所得税费用 | -849,979 | 1,511,936 |
| 净亏损 | -18,588,189 | -37,482,478 |

4、 分部资产及负债与资产及负债调节如下：

(1)分部资产

| 资产项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------|-------------|-------------|
| 分部资产总额 | 813,277,395 | 906,284,192 |
| 交易性金融资产 | 641,283 | 350,833 |
| 其他非流动金融资产 | 68,475 | 872,219 |
| 递延所得税资产 | 31,796,520 | 32,732,058 |
| 资产总额 | 845,783,673 | 940,239,302 |

(2)分部负债

| 负债项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------|-------------|-------------|
| 分部负债总额 | 793,402,553 | 863,220,210 |
| 应交企业所得税 | 33,497,037 | 34,383,729 |
| 递延所得税负债 | 2,464,479 | 4,932,913 |
| 衍生金融负债 | 15,146 | |
| 负债总额 | 829,379,215 | 902,536,852 |

(二) 债务重组

- 1、 本集团境内债务重组、贷款展期情况见本报告附注二(二)持续经营及附注五(三十)应付债券相关描述。
- 2、 报告期内，本集团已完成与若干债权人的解决方案。其中，以存货清偿债务方式进行清偿的债务 8,147,858 千元，所清偿债务账面价值与存货账面价值之间的差额 592,668 千元计入当期损益。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|--------|------------|------------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款项 | 97,653,466 | 98,354,673 |
| 合计 | 97,653,466 | 98,354,673 |

其他应收款项

(1)按性质披露

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------------|-------------|-------------|
| 应收关联方往来款组合 | 97,945,435 | 98,674,191 |
| 应收第三方往来款组合 | 22,945,139 | 22,812,666 |
| 小计 | 120,890,574 | 121,486,857 |
| 减：坏账准备 | 23,237,108 | 23,132,184 |
| 合计 | 97,653,466 | 98,354,673 |

(2)按账龄披露

| 账龄 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|-------------|-------------|
| 1 年以内 | 5,580,099 | 59,633,073 |
| 1 至 2 年 | 55,701,098 | 3,734,489 |
| 2 至 3 年 | 3,362,822 | 35,381,964 |
| 3 年以上 | 56,246,555 | 22,737,331 |
| 小计 | 120,890,574 | 121,486,857 |
| 减：坏账准备 | 23,237,108 | 23,132,184 |
| 合计 | 97,653,466 | 98,354,673 |

(3)本期计提、转回或收回的坏账准备情况

| 类别 | 上年年末余额 | 本期变动金额 | | | 期末余额 |
|-----------|------------|---------|-------|-------|------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | |
| 其他应收款坏账准备 | 23,132,184 | 104,924 | | | 23,237,108 |
| 合计 | 23,132,184 | 104,924 | | | 23,237,108 |

(4)本期无实际核销的其他应收款项情况

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款项期末余额合计数的比例(%) |
|-----------------|------|------------|-----------|----------------------|
| 天津融创文旅地产有限公司 | 内部往来 | 38,724,327 | 1至2年 | 32.03 |
| 北京融创恒基地产有限公司 | 内部往来 | 4,600,419 | 3年以上 | 3.81 |
| 融创(青岛)置地有限公司 | 内部往来 | 4,307,802 | 3年以上 | 3.56 |
| 天津融创不动产投资管理有限公司 | 关联往来 | 4,293,868 | 1年以内、1至2年 | 3.55 |
| 北京融创控股集团有限公司 | 关联往来 | 3,473,759 | 1至2年 | 2.87 |
| 合计 | | 55,400,175 | | 45.82 |

(6)截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款项。

(7)截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(二) 长期股权投资

| 项目 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|------------|------------|------|------------|------------|------|------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 42,408,129 | | 42,408,129 | 42,408,129 | | 42,408,129 |
| 对联营、合营企业投资 | 3,262,330 | | 3,262,330 | 3,078,329 | | 3,078,329 |
| 合计 | 45,670,459 | | 45,670,459 | 45,486,458 | | 45,486,458 |

(三) 营业收入和营业成本

营业收入和营业成本情况

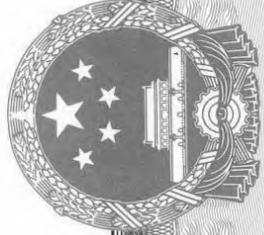
| 项目 | 本期金额 | | 上期金额 | |
|------|---------|--------|--------|--------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 20,508 | 20,046 | 52,132 | 43,745 |
| 其他业务 | 943,396 | | 23,014 | |
| 合计 | 963,904 | 20,046 | 75,146 | 43,745 |

(四) 投资收益

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------------|---------|---------|
| 利息收入 | 456,456 | 833,506 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 184,001 | 106,967 |
| 处置其他非流动资产取得的投资收益 | -97,300 | |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | 10,750 |
| 合计 | 543,157 | 951,223 |

(本页无正文)

融创房地产集团有限公司
(加盖公章)
二〇二五年四月二十八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202502140072

扫描经营者主体身份信息了解更多登记、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



出资额 人民币15900.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼



名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、法律、法规咨询;会计培训;信息系统集成服务;【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02月14日

证书序号: 0001247

说明

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



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

立信会计师事务所(普通合伙)
 SHU LUN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
 立信会计师事务所(普通合伙)

名称: 立信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 宋建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000006

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

批准执业日期: 2000年6月13日(转制日期 2010年12月31日)


 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会

姓名: 万青
 Full name: _____
 性别: 女
 Sex: _____
 出生日期: 1986-02-04
 Date of birth: _____
 工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 Working unit: _____
 身份证号码: 22068119860204232X
 Identity card No.: _____



证书编号: 310000081165
 No. of Certificate: _____
 批准注册协会: 天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____
 发证日期: 2016年 07月 28日
 Date of Issuance: _____



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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






年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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




年度检验登记
 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.





中华人民共和国财政部
 Issued by the Ministry of Finance
 of the People's Republic of China

本证书为持证人执行注册会计师法
 定业务的资格证明。
 本证书加盖省级以上注册会计师协
 会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the
 certificate holder to conduct the statutory
 business of CPAs.
 This certificate is valid subject to be stamped
 with an embossed stamp by the Institute of
 Certified Public Accountants at provincial level
 or above.

仅供出报告使用，其他无效