

景瑞地产（集团）有限公司

2024 年度

合并财务报表及审计报告

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：沪25VTA4KVMJ



目 录

内容	页码
审计报告	1-2
合并资产负债表	3
合并利润表	4
合并现金流量表	5
合并所有者权益变动表	6-7
公司资产负债表	8
公司利润表	9
公司现金流量表	10
公司所有者权益变动表	11-12
财务报表附注	13-102



审计报告

众会字（2025）第 02254 号

景瑞地产（集团）有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们审计了后附的景瑞地产（集团）有限公司（以下简称 景瑞集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2024 年度的公司及合并利润表、所有者权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

我们不对后附的贵公司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 2.2 所述，（1）景瑞集团控股股东景瑞控股的一位债权人已于 2024 年 10 月 10 日向香港特别行政区高等法院提交针对景瑞控股公司的清盘呈请。该呈请的法庭聆讯日期为 2025 年 4 月 22 日，但现已进一步推迟至 2025 年 8 月 26 日。目前景瑞控股仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行积极及建设性的对话，但仍未与相关债权人之间达成任何明确协议，境外债务的整体重组方案存在重大不确定性，由于景瑞集团是景瑞控股的重要组成部分，该事项对景瑞集团的影响存在重大不确定性；（2）景瑞集团资产负债表日货币资金余额 26,379.19 万元，其中受限资金 10,755.76 万元；有息负债账面余额合计 743,110.38 万元，且销售产生的现金流入无法覆盖短期债务，景瑞集团持续与债权人沟通债务展期事宜，部分债务已逾期且被起诉，具体详见财务报表附注“11、或有事项”所述；（3）景瑞集团的存货、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产系主要资产，景瑞集团正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，景瑞集团因各种原因涉及多项诉讼，具体详见财务报表附注“11、或有事项”所述。

上述各项重大不确定性表明景瑞集团持续经营能力存在重大疑虑。

景瑞集团已经在财务报表附注“2.2、财务报表的编制基础”中披露管理层改善景瑞集团流动资金及财务状况的多项措施，并评价未来 12 个月的持续经营能力。以上所述是否能够实现存在重大不确定性。若景瑞集团未能达成上述计划及措施，则可能无法持续经营，财务报表须作出调整以将景瑞集团资产的账面价值减至其可收回金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。这些可能的调整未反映在财务报表中。

由于上述持续经营的多项不确定因素及其相互影响，我们无法获取充分、适当的审计证据



以判断景瑞集团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

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

在编制财务报表时，管理层负责评估景瑞集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算景瑞集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督景瑞集团的财务报告过程。

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，对贵公司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，我们独立于景瑞集团，并履行了职业道德方面的其他责任。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师

（项目合伙人）

钟捷



中国注册会计师

乔卫华



中国，上海

2025 年 4 月 30 日



景瑞地产（集团）有限公司（合并）

2024年12月31日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	5.1	263,791,867.49	615,813,218.45	短期借款	5.19	395,142,368.79	86,990,000.00
交易性金融资产	5.2	4,003,936.30	209,089,668.41	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	9,387,787.88
应收票据	5.3	613,212,368.25	636,320,466.55	应付票据	5.20	-	2,487,965,571.46
应收账款		-	-	应付账款	5.21	1,770,797,389.50	42,045,766.28
应收款项融资	5.4	184,197,243.13	226,690,429.49	预收款项	5.22	42,772,593.39	6,509,929,472.44
预付款项	5.5	3,439,116,479.28	5,685,462,802.51	合同负债	5.23	1,991,885,136.31	47,695,432.11
其他应收款	5.6	8,133,875,883.82	16,187,218,841.60	应付职工薪酬	5.24	46,532,213.42	1,833,121,877.83
存货		-	-	应交税费	5.25	1,533,771,441.29	5,017,691,628.99
合同资产		-	-	其他应付款	5.26	4,958,478,668.82	-
持有待售资产		-	-	持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债	5.27	3,203,362,513.29	3,515,814,883.25
其他流动资产	5.7	229,337,427.96	397,557,055.73	其他流动负债	5.28	174,982,222.40	577,580,136.70
流动资产合计		12,867,535,206.23	23,958,152,482.74	流动负债合计		14,117,724,547.21	20,128,222,556.94
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		-	-	长期借款	5.29	426,283,170.18	1,826,951,353.68
其他债权投资		-	-	应付债券	5.30	1,961,030,684.93	1,921,186,973.40
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资	5.8	1,304,789,060.60	1,547,599,208.51	永续债		-	-
其他权益工具投资	5.9	387,000,000.00	420,000,000.00	租赁负债	5.31	-	74,242,742.95
其他非流动金融资产	5.10	245,135,800.00	400,539,303.34	长期应付款		-	-
投资性房地产	5.11	2,985,760,676.81	3,243,300,360.52	预计负债		-	-
固定资产	5.12	21,431,693.66	22,223,014.31	递延收益	5.32	347,915,025.75	752,209,869.45
在建工程	5.13	967,584.44	236,986.79	递延所得税负债		-	-
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		2,735,228,880.86	4,574,590,939.48
使用权资产	5.14	2,237,591.89	81,052,082.68	负债合计		16,852,953,428.07	24,702,813,496.42
无形资产	5.15	415,173.93	1,082,448.21	所有者权益（或股东权益）：			
开发支出		-	-	实收资本（或股本）	5.33	1,621,079,046.00	1,621,079,046.00
商誉	5.16	65,298,790.95	104,095,665.90	其他权益工具		-	-
长期待摊费用	5.17	15,502,113.43	28,916,223.78	其中：优先股		-	-
递延所得税资产	5.18	77,432,682.50	524,302,401.21	永续债		-	-
其他非流动资产		-	-	资本公积	5.34	361,900,973.33	369,491,973.33
非流动资产合计		5,105,971,168.21	6,373,347,695.25	减：库存股		-	-
				其他综合收益	5.35	167,197,671.11	199,517,341.73
				专项储备		-	-
				盈余公积	5.36	171,869,592.82	171,869,592.82
				未分配利润	5.37	-3,034,986,399.78	230,405,786.78
				归属于母公司所有者权益合计		-712,939,116.52	2,592,363,740.66
				少数股东权益		1,833,492,062.89	3,036,322,940.91
				所有者权益合计		1,120,552,946.37	5,628,686,681.57
资产总计		17,973,506,374.44	30,331,500,177.99	负债和所有者权益总计		17,973,506,374.44	30,331,500,177.99

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



倪洪梅

3

景瑞地产（集团）有限公司（合并）

2024年合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	5.38	5,967,366,575.96	7,147,970,378.92
减：营业成本	5.38	6,061,244,345.58	6,772,927,753.13
税金及附加	5.39	21,613,030.15	74,361,373.11
销售费用	5.40	163,618,774.03	262,990,154.02
管理费用	5.41	211,169,588.21	271,151,961.28
研发费用	5.42	924,804.64	1,524,367.11
财务费用	5.43	799,237,884.82	414,463,319.10
其中：利息费用		797,766,847.91	397,106,399.62
利息收入		2,046,735.82	17,997,989.58
加：其他收益	5.44	1,840,792.91	4,635,813.46
投资收益（损失以“-”号填列）	5.45	-124,853,936.14	-95,478,712.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5.46	-241,121,013.88	-31,268,289.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.47	-242,774,890.67	-1,638,964,808.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5.48	-1,819,160,302.90	-311,329,682.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.49	35,280,784.40	19,911.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-3,681,230,417.74	-2,721,834,317.78
加：营业外收入	5.50	47,757,621.11	14,377,157.42
减：营业外支出	5.51	9,148,627.31	39,285,620.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-3,642,621,423.94	-2,746,742,780.77
减：所得税费用	5.52	23,914,656.25	208,664,157.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,666,536,080.18	-2,955,406,938.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,666,536,080.18	-2,955,406,938.60
归属母公司所有者的净利润		-3,265,392,186.56	-2,604,073,547.27
少数股东损益（合并报表填列）		-401,143,893.62	-351,333,391.33
（二）终止经营净利润		-	-
归属母公司所有者的净利润		-	-
少数股东损益		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-32,319,670.62	89,250,000.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-32,319,670.62	89,250,000.00
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-32,319,670.62	89,250,000.00
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		-32,319,670.62	89,250,000.00
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）以后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.投资性房地产成本法计量转为公允价值计量			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-3,698,855,750.80	-2,866,156,938.59
归属于母公司所有者的综合收益总额		-3,297,711,857.18	-2,514,823,547.26
归属于少数股东的综合收益总额		-401,143,893.62	-351,333,391.33
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

倪洪梅

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





景瑞地产（集团）有限公司（合并）

2024年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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		1,935,557,091.90	4,812,909,407.59
收到的税费返还		-	110,809,009.40
收到其他与经营活动有关的现金		10,263,567.57	170,956,279.48
经营活动现金流入小计		1,945,820,659.47	5,094,674,696.47
购买商品、接收劳务支付的现金		1,078,120,195.82	2,745,347,210.01
支付给职工以及为职工支付的现金		449,893,819.63	522,964,181.77
支付的各项税费		197,440,519.39	271,404,573.06
支付其他与经营活动有关的现金		283,239,032.24	425,702,526.50
经营活动现金流出小计		2,008,693,567.08	3,965,418,491.34
经营活动产生的现金流量净额		-62,872,907.61	1,129,256,205.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		36,160,168.46	9,250,000.00
取得投资收益收到的现金		40,631.60	9,246,950.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		394,452.59	1,012,371.74
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-127,318,574.83	125,729,576.48
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-90,723,322.18	145,238,898.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		8,266,165.94	12,688,980.50
投资支付的现金		742,800.00	23,094,352.29
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		9,008,965.94	35,783,332.79
投资活动产生的现金流量净额		-99,732,288.12	109,455,565.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		490,000.00	990,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		490,000.00	-
取得借款所收到的现金		233,487,608.50	500,053,997.63
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		301,718,678.98	1,238,777,320.54
筹资活动现金流入小计		535,696,287.48	1,739,821,318.17
偿还债务所支付的现金		284,440,000.00	1,842,487,478.69
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		136,503,763.73	352,279,848.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		110,007,571.88	1,282,570,890.76
筹资活动现金流出小计		530,951,335.61	3,477,338,218.27
筹资活动产生的现金流量净额		4,744,951.87	-1,737,516,900.10
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		-157,860,243.86	-498,805,129.51
加：期初现金及现金等价物余额		314,094,539.47	812,899,668.98
六、期末现金及现金等价物余额		156,234,295.61	314,094,539.47

法定代表人：

倪洪梅

主管会计工作的负责人：

1.5.2

会计机构负责人：

1.5.2





景瑞地产(集团)有限公司(合并)
2024年度合并所有者权益变动表
(除特别注明外,金额单位为人民币元)

项 目	本 期 金 额						
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,621,079,046.00	-	369,491,973.33	199,517,341.73	-	171,869,592.82	230,405,786.78
加:会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	1,621,079,046.00	-	369,491,973.33	199,517,341.73	-	171,869,592.82	230,405,786.78
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一)综合收益总额							
1.所有者投入和减少资本							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(二)所有者投入和减少资本							
1.所有者投入和减少资本							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三)专项储备提取和使用							
1.提取专项储备							
2.使用专项储备							
(四)利润分配							
1.提取盈余公积							
其中:法定公积金							
任意公积金							
2.盈余公积转增资本(或股本)							
3.盈余公积弥补亏损							
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
5.其他							
四、本年年末余额	1,621,079,046.00	-	361,900,973.33	167,197,671.11	-	171,869,592.82	-3,034,986,399.78
五、所有者权益合计							
少数股东权益							
所有者权益合计							

法定代表人:

倪洪梅

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





倪洪梅

主管会计工作的负责人:

设计机构负责人:

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金		62,556.54	115,579.67	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		1,317,125.32	-	应付账款		228,516.99	228,516.99
预付款项		-	-	预收款项		120,000.00	120,000.00
其他应收款	14.1	901,834.86	7,810,837.86	合同负债		452,958.91	656,335.37
存货		26,990,693,357.44	26,792,969,285.31	应付职工薪酬		-517,117.67	-6,743.48
合同资产		168,000.00	168,000.00	应交税费		27,376,943,853.78	27,597,620,548.79
持有待售资产		-	-	其他应付款		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
流动资产合计		26,993,142,874.16	26,801,063,702.84	其他流动负债		-	-
非流动资产:				流动负债合计		27,377,228,212.01	27,598,618,657.67
债权投资		-	-	非流动负债:			
其他债权投资		-	-	长期借款		2,185,750,684.93	2,035,898,600.88
长期应收款		-	-	其中: 优先股		-	-
长期股权投资	14.2	3,106,982,252.06	3,106,982,252.06	永续债		-	-
其他权益工具投资		-	-	租赁负债		-	-
其他非流动金融资产		-	-	长期应付款		-	-
投资性房地产		-	-	预计负债		-	-
固定资产		481,894.62	849,816.45	递延收益		-	-
在建工程		-	-	递延所得税负债		-	-
生产性生物资产		-	-	其他非流动负债		-	-
油气资产		-	-	非流动负债合计		2,185,750,684.93	2,035,898,600.88
使用权资产		-	-	负债合计		29,562,978,896.94	29,634,517,258.55
无形资产		23,727.72	86,415.24	所有者权益(或股东权益):			
开发支出		-	-	实收资本(或股本)		1,621,079,046.00	1,621,079,046.00
商誉		-	-	其他权益工具		-	-
长期待摊费用		-	-	其中: 优先股		-	-
递延所得税资产		-	-	永续债		391,265,862.06	391,265,862.06
其他非流动资产		-	-	资本公积		43,804,384.19	43,804,384.19
非流动资产合计		3,107,487,874.40	3,139,816,826.10	减: 库存股		-	-
				其他综合收益		171,422,158.41	171,422,158.41
				专项储备		-1,689,919,599.04	-1,921,208,180.27
				盈余公积		537,651,851.62	306,363,270.39
				未分配利润		537,651,851.62	306,363,270.39
				归属于母公司所有者权益合计		537,651,851.62	306,363,270.39
				少数股东权益		30,100,630,748.56	29,940,880,528.94
				所有者权益合计		30,100,630,748.56	29,940,880,528.94
资产总计		30,100,630,748.56	29,940,880,528.94	负债和所有者权益总计		30,100,630,748.56	29,940,880,528.94

法定代表人:

倪洪梅

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:





景瑞地产（集团）有限公司
2024年度利润表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		1,784,987.10	16,977,655.08
减：营业成本		-	-
税金及附加		361,259.16	101,441.69
销售费用		-	-
管理费用		25,695,461.77	31,339,222.87
研发费用		-	-
财务费用		149,862,960.94	120,395,349.26
其中：利息费用		149,854,950.45	120,405,349.64
利息收入		159.41	20,435.96
加：其他收益		-	21,949.10
投资收益（损失以“-”号填列）	14.3	443,063,541.16	4,640,673.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,642,509.66	-1,497,140,756.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-111,194.67
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		263,286,336.73	-1,627,447,687.34
加：营业外收入		21,100.60	1,100.00
减：营业外支出		120,513.75	33,652.31
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		263,186,923.58	-1,627,480,239.65
减：所得税费用		31,898,342.35	943,076.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		231,288,581.23	-1,628,423,316.28
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		231,288,581.23	-1,628,423,316.28
（二）终止经营净利润		-	-
五、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）以后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）以后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.投资性房地产成本法计量转为公允价值计量		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		231,288,581.23	-1,628,423,316.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		231,288,581.23	-1,628,423,316.28
归属于少数股东的综合收益总额		-	-
七、每股收益：			
基本每股收益			
稀释每股收益			

法定代表人：

倪洪梅

主管会计工作的负责人：

9. 李 2

会计机构负责人：

1. 李 3



景瑞地产（集团）有限公司
2024年度现金流量表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

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			17,996,314.39
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		22,949,069.00	93,485.06
经营活动现金流入小计		22,949,069.00	18,089,799.45
购买商品、接收劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		1,391,658.78	11,239,256.13
支付的各项税费		1,585.80	964,940.49
支付其他与经营活动有关的现金		21,608,847.55	27,124,195.53
经营活动现金流出小计		23,002,092.13	39,328,392.15
经营活动产生的现金流量净额		-53,023.13	-21,238,592.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,920,000.00
取得投资收益收到的现金			4,640,673.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			9,403.84
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	9,570,077.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			13,805.31
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		-	13,805.31
投资活动产生的现金流量净额		-	9,556,271.78
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		-	-
取得借款所收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金			8,468,238.08
筹资活动现金流入小计		-	8,468,238.08
偿还债务所支付的现金		-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			-348,877.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	-348,877.50
筹资活动产生的现金流量净额		-	8,817,115.58
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		-53,023.13	-2,865,205.34
加：期初现金及现金等价物余额		115,579.67	2,980,785.01
六、期末现金及现金等价物余额		62,556.54	115,579.67

法定代表人：

倪洪梅

主管会计工作的负责人：

10

会计机构负责人：





景瑞地产（集团）有限公司
2024年度所有者权益变动表
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	本 期 金 额							
	归属于母公司所有者权益						所有者权益合计	
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计
一、上年年末余额	1,621,079,046.00	-	391,265,862.06	43,804,384.19	-	171,422,158.41	-1,921,208,180.27	306,363,270.39
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年初余额	1,621,079,046.00	-	391,265,862.06	43,804,384.19	-	171,422,158.41	-1,921,208,180.27	306,363,270.39
三、本年增减变动金额（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）专项储备提取和使用								
1.提取专项储备								
2.使用专项储备								
（四）利润分配								
1.提取盈余公积								
其中：法定公积金								
任意公积金								
#储备基金								
#企业发展基金								
#利润归还投资								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配								
4.其他								
（五）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.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动								
5.其他								
四、本年年末余额	1,621,079,046.00	-	391,265,862.06	43,804,384.19	-	171,422,158.41	-1,689,919,599.04	337,651,851.62
								537,651,851.62

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

倪洪梅





項

法定代表人:

倪洪梅

主管会计工作的负责人:

12

会计机构负责人:

倪洪梅

三、负责人：

負責人:

12



1 公司基本情况

景瑞地产（集团）有限公司（以下简称“本公司”）前身为上海景瑞房地产发展公司。本公司是经上海市人民政府沪府体改审（1999）009 号《关于同意设立上海景瑞企业发展股份有限公司的批复》批准，由 8 家股东共同发起组建，并于 1999 年 6 月取得上海市工商行政管理局核发的注册号为 3100001005987 号《企业法人营业执照》。其后经过多次变更，目前本公司注册资本为 1,621,079,046 元，取得上海市工商行政管理局核发的注册号/统一社会信用代码为 913100001331534143 号《企业法人营业执照》。

本公司主要从事房地产开发、经营、咨询，建筑装潢材料，国内贸易（除专项审批），实业投资。本公司的注册地址为上海市青云路 158 号 5 楼，办公地址为上海市淞虹路 207 号明基广场 B 座 8 楼，法定代表人为倪洪梅。

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

2.2 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本公司控股股东景瑞控股的一位债权人已于 2024 年 10 月 10 日向香港特别行政区高等法院提交针对景瑞控股公司的清盘呈请。该呈清的法庭聆讯日期为 2025 年 4 月 22 日，但现已进一步推迟至 2025 年 8 月 26 日。目前景瑞控股仍在与境外债权人就境外债务的整体重组方案进行积极及建设性的对话，但仍未与相关债权人之间达成任何明确协议，境外债务的整体重组方案存在重大不确定性，由于本公司是景瑞控股的重要组成部分，该事项对本公司的影响存在重大不确定性；（2）本公司资产负债表日货币资金余额 26,379.19 万元，其中受限资金 10,755.76 万元；有息负债账面余额合计 743,110.38 万元，且销售产生的现金流入无法覆盖短期债务，本公司持续与债权人沟通债务展期事宜，部分债务已逾期且被起诉，具体详见财务报表附注“11、或有事项”所述；（3）本公司的存货、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产系主要资产，本公司正在积极推进资产销售和处置以增加现金流入，但在不稳定的市场环境下，资产可变现净值或可收回金额存在重大不确定性。此外，本公司因各种原因涉及多项诉，具体详见财务报表附注“11、或有事项”所述。

上述各项重大不确定性表明景瑞集团持续经营能力存在重大疑虑。

鉴于以上原因，本公司在评估是否拥有足够的财务资源以维持自 2024 年 12 月 31 日起的至少 12 个月期间的持续经营时，已审慎考虑本公司未来的流动性、业绩表现、以及可动用的融资来源，并考虑以下计划和措施：

（1）本公司将继续采取措施，加快在建物业及已竣工物业的预售及销售，并加快收取销售所得款项及其他应收款项。近期有关放宽预售规定的政策，有助于提升买家的兴趣及刺激需求。本公司亦将继续积极调整销售及预售活动，以应对不断变化的市场环境，达致最新的销售、预售预算数量及金额。

（2）本公司将继续寻找合适机会出售部分股权，以补充现金流。



2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础（续）

(3) 本公司将继续与主承建商及供货商保持持续沟通并达成一致意见，以安排向该等供应商付款及按期完成施工进度；

(4) 本公司持续积极与相关贷款人沟通，详细说明集团的业务运营及财务状况。截至报告日，基于当前协商进展，本公司认为贷款人不会在原定还款期限前要求立即偿还贷款。

(5) 本公司正与贷款人积极磋商，延长部分借款的还款期限。

(6) 本公司将继续采取积极措施控制行政费用，并维持对资本开支的控制。

若本公司控股股东无法完成境外债务重组计划，且本公司无法继续持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，及计提可能产生的其他负债，并将非流动资产及非流动负债分别重分类为流动资产及流动负债。该可能调整的影响并未反映在本合并财务报表中。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.3.1 同一控制下的企业合并

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

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法（续）

3.3.2 非同一控制下的企业合并

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方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。

3.3.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的

在编制个别财务报表时，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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法(续)

3.3.3 因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的（续）

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

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方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。

3.4 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

3.4.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

3.4.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

3.4.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.4 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

3.4.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

3.4.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。

合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及所有者（股东）权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并所有者（股东）权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

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“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”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，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。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。

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



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.4 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

3.4.5 合并程序(续)

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3.4.6 特殊交易会计处理

3.4.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

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

3.4.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

3.4.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.4 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法（续）

3.4.6.4 企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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

判断分步处置股权至丧失控制权过程的各项交易是否属于一揽子交易的原则如下：

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明多次交易事项属于一揽子交易：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.6 外币业务和外币报表折算

3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。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。

3.6.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具

3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 2) 该金融资产已转移，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
- 3) 该金融资产已转移，且本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是，本公司未保留对该金融资产的控制。

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

3.7.2 金融资产的分类

根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- 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其他综合收益的金融资产。
- 3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产：

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）

金融资产同时符合下列条件的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- (1) 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。
- (2) 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

当应收票据和应收账款同时满足以上条件时，本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在报表中列示为应收款项融资。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.2 金融资产的分类（续）

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

按照本条第 1) 项分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本条第 2) 项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资）之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，本公司可以将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），并按照规定确认股利收入。该指定一经做出，不得撤销。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3.7.3 金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条第 1) 项或第 2) 项情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 项情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司可以将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该指定满足下列条件之一：

- 1) 能够消除或显著减少会计错配。
 - 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本公司内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 该指定一经做出，不得撤销。

3.7.4 嵌入衍生工具

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具。

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

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

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



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.5 金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。本公司对所有金融负债均不得进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理。重分类日，是指导致本公司对金融资产进行重分类的业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天。

3.7.6 金融工具的计量

1) 初始计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用应当计入初始确认金额。

2) 后续计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

初始确认后，本公司对不同类别的金融负债，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益或以其他适当方法进行后续计量。

金融资产或金融负债的摊余成本，以该金融资产或金融负债的初始确认金额经下列调整后的结果确定：

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

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。本公司按照上述政策对金融资产的摊余成本运用实际利率法计算利息收入的，若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述政策之后发生的某一事件相联系（如债务人的信用评级被上调），本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.7 金融工具的减值

1) 减值项目

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- （1）分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- （2）租赁应收款。
- （3）贷款承诺和财务担保合同。

本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（非交易性权益工具投资），以及衍生金融资产。

2) 减值准备的确认和计量

除了对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产以及始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备的金融资产之外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。无论本公司评估信用损失的基础是单项金融工具还是金融工具组合，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于已发生信用减值的金融资产，处于第三阶段，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，本公司将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，本公司也将预期信用损失的所有变动确认为减值利得。

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），本公司在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不应减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额应当作为减值利得计入当期损益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.7 金融工具的减值（续）

本公司在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据时，本公司在组合基础上评估信用风险是否显著增加。

对于适用本项政策有关金融工具减值规定的各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：

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

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

（3）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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

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

3) 信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和该工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定金融工具信用风险是否显著增加。除特殊情形外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否已显著增加。

本公司确定金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险的，可以假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

4) 应收票据及应收账款减值

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

当单项应收票据及应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据及应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据及应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收票据及应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收票据及应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的应收账款，账龄自确认之日起计算。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.7 金融工具的减值（续）

应收票据及应收账款组合：

组合名称	确定组合依据
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	评估为正常的、低风险的商业承兑汇票
应收账款组合 3	账龄组合
应收账款组合 4	应收关联方款项

账龄组合

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内	3.74%
1-2 年	13.60%
2-3 年	29.97%
3-4 年	39.34%
4-5 年	61.50%
5 年以上	100.00%

关联方组合：本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，该组合不计提预期信用损失。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.7 金融工具的减值（续）

5) 其他应收款减值

按照 3.7.7.2) 中的描述确认和计量减值。
当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
其他应收款组合 1	应收押金和保证金等第三方款项
其他应收款组合 2	应收关联方、合作方、其他

各组合预期信用损失率：

账龄组合

账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内	17.80%
1-2 年	31.74%
2-3 年	67.41%
3-4 年	71.21%
4-5 年	80.51%
5 年以上	100.00%

应收关联方、合作方、其他：本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月预期信用损失率，对风险敞口计提预期信用损失率。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.8 利得和损失

本公司将以公允价值计量的金融资产或金融负债的利得或损失计入当期损益，除非该金融资产或金融负债属于下列情形之一：

- 1) 属于《企业会计准则第 24 号——套期会计》规定的套期关系的一部分。
- 2) 是一项对非交易性权益工具的投资，且本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- 3) 是一项被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的其公允价值变动应当计入其他综合收益。
- 4) 是一项分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具投资），其减值损失或利得和汇兑损益之外的公允价值变动计入其他综合收益。

本公司只有在同时符合下列条件时，才能确认股利收入并计入当期损益：

- 1) 本公司收取股利的权利已经确立；
- 2) 与股利相关的经济利益很可能流入本公司；
- 3) 股利的金额能够可靠计量。

以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照本项重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。本公司将一项以摊余成本计量的金融资产重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，按照该资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入当期损益。将一项以摊余成本计量的金融资产重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，按照该金融资产在重分类日的公允价值进行计量。原账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率法摊销时计入相关期间损益。

对于本公司将金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债所产生的利得或损失按照下列规定进行处理：

- 1) 由本公司自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益；
- 2) 该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。

按照本条第 1) 规定对该金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括本公司自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.7 金融工具（续）

3.7.8 利得和损失（续）

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产所产生的所有利得或损失（债务工具投资），除减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。但是，采用实际利率法计算的该金融资产的利息计入当期损益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。本公司将该金融资产重分类为其他类别金融资产的，对之前计入其他综合收益的累计利得或损失转出，调整该金融资产在重分类日的公允价值，并以调整后的金额作为新的账面价值。

3.7.9 报表列示

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在“交易性金融资产”科目中列示。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的以公允价值计量且其变动计入当期损益的非流动金融资产，在“其他非流动金融资产”科目列示。

本公司将分类为以摊余成本计量的长期债权投资，在“债权投资”科目中列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以摊余成本计量的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资，在“其他债权投资”科目列示。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”科目列示。本公司购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资，在“其他流动资产”科目列示。

本公司将指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，在“其他权益工具投资”科目列示。

本公司承担的交易性金融负债，以及本公司持有的直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，在“交易性金融负债”科目列示。

3.7.10 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.8 应收票据

3.8.1 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.9 应收账款

3.9.1 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.10 应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，相关具体会计处理方式见 3.7 金融工具，在报表中列示为应收款项融资：

- 1) 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；
- 2) 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

3.11 其他应收款

3.11.1 其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具

3.12 存货

存货包括房地产开发成本、开发产品、外购商品和低值易耗品等，按成本与可变现净值孰低列示。

本公司开发用土地、公共配套设施费用、基础设施和建安成本等于购买或费用发生时计入开发成本，并按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。本公司出售开发产品系根据该项开发产品的竣工结算而确定的可销售单位面积成本乘以销售面积结转开发产品成本。低值易耗品按一次摊销法予以摊销。

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.13 持有待售资产

3.13.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
 - 2) 出售极可能发生，即公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。
- 确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

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

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

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

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

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

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

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

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



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.13 持有待售资产（续）

3.13.1 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法（续）

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：

- 1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；
- 2) 可收回金额。

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

3.13.2 终止经营的认定标准和列报方法

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

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

3.14 债权投资

3.14.1 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见 3.7 金融工具



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 长期股权投资

3.15.1 共同控制、重大影响的判断标准

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

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，则视为对被投资单位实施重大影响。

3.15.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.15.3 后续计量

3.15.3.1 成本法后续计量

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

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



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 长期股权投资（续）

3.15.3 后续计量（续）

3.15.3.2 权益法后续计量

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；投资方按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。投资方在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方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，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照《金融工具》政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

3.15.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.15 长期股权投资（续）

3.15.3 后续计量（续）

3.15.3.4 处置部分股权的处理

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按本附注“金融工具”的政策核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

3.15.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

3.15.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，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，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

3.15.3.7 确定对被投资单位实施重大影响的依据

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，则视为对被投资单位实施重大影响。

3.15.3.8 减值测试方法及减值准备计提方法

当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，投资方对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.16 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。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公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量，投资性房地产所在地拥有活跃的房地产交易市场，公司能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，通过合理方法从而对投资性房地产的公允价值进行估计。

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。

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的金额计入当期损益。

当投资性房地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。

3.17 固定资产

3.17.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

3.17.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。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公司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。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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.17 固定资产（续）

3.17.3 各类固定资产的折旧方法

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	4%	3.2%
运输设备	6 年	4%-5%	15.83%-16%
办公设备	5 年	4%-5%	19%-19.2%
装修费	5 年	0%	20%

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

3.17.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

3.18 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

3.18.1 使用权资产的初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3) 承租人发生的初始直接费用；
- 4) 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，属于为生产存货而发生的除外。

3.18.2 使用权资产的后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。



3 重要会计政策和会计估计(续)

3.18 使用权资产（续）

3.18.3 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：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；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

3.19 借款费用

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和开发房产的购建的借款费用，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。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。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。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产房产或其他符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.20 无形资产

无形资产包括电脑软件、商标及中文域名网址、高尔夫使用权证等，以实际成本计量。

无形资产按预计使用寿命以直线法摊销，各类无形资产的摊销年限列示如下：

类别	摊销年限
电脑软件	5 年
商标	10 年
中文域名网址	10 年

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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。

高尔夫权证无使用年限的限制，因此未进行摊销。每年年终时，根据正在出售或近期交易的相同高尔夫权证的价格进行减值测试，当高尔夫权证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。

3.21 长期待摊费用

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

3.22 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

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。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.23 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产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。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.24 资产组

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

固定资产、无形资产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产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。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.25 职工薪酬

3.25.1 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

3.25.2 离职后福利的会计处理方法

3.25.2.1 设定提存计划

公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.25 职工薪酬（续）

3.25.2 离职后福利的会计处理方法（续）

3.25.2.2 设定受益计划

公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3.25.3 辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。
- 2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.25 职工薪酬（续）

3.25.4 其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

3.26 租赁负债

3.26.1 租赁负债的初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

3.26.1.1 租赁付款额

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

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

3.26.1.2 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。该增量借款利率，是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关：

- 1) 本公司自身情况，即集团的偿债能力和信用状况；
- 2) “借款”的期限，即租赁期；
- 3) “借入”资金的金额，即租赁负债的金额；
- 4) “抵押条件”，即标的资产的性质和质量；
- 5) 经济环境，包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。

本公司以银行贷款利率为基础，考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.26.2 租赁负债的后续计量

在租赁期开始日后，本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量：

- 1) 确认租赁负债的利息时，增加租赁负债的账面金额；
- 2) 支付租赁付款额时，减少租赁负债的账面金额；
- 3) 因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时，重新计量租赁负债的账面价值。

按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率，或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时，本公司所采用的修订后的折现率。

3.26.3 租赁负债的重新计量

在租赁期开始日后，发生下列情形时，本公司按照变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

- 1) 实质固定付款额发生变动；
- 2) 担保余值预计的应付金额发生变动；
- 3) 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动；
- 4) 购买选择权的评估结果发生变化；
- 5) 续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化。

3.27 收入确认

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。



3 重要会计政策和会计估计（续）

公司收入主要来源于以下业务类型：

（1）房地产销售

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；销售合同已经签订，履行了销售合同规定的履约义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。公司在客户取得商品房控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）工程施工

公司与客户之间的建造合同通常包含工程施工等履约义务，由于客户能够控制公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法，根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定工程施工的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）咨询服务

本公司在提供咨询服务过程中确认收入。

（4）物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

（5）出租物业

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

3.28 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

3.29 政府补助

3.29.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3.29.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

3.29.3 同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助

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



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.29 政府补助（续）

3.29.4 政府补助在利润表中的核算

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

3.29.5 政府补助退回的处理

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

属于其他情况的，直接计入当期损益。

3.30 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(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。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本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3.31 租赁

3.31.1 租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.31.2 本公司作为承租人

3.31.2.1 初始确认

在本公司作为承租人对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产、租赁负债的会计处理详见“3.18 使用权资产”、“3.26 租赁负债”。

3.31.2.2 租赁变更

租赁变更，是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日，是指双方就租赁变更达成一致的日期。

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司按照租赁准则有关租赁分拆的规定对变更后合同的对价进行分摊，重新确定变更后的租赁期；并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：

- 1) 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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。
- 2) 其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3.31.2.3 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

3.31.3 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁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，出租人将该项租赁分类为融资租赁，除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.31.3.1 经营租赁会计处理

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

3.31.3.2 融资租赁会计处理

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

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

3.31.4 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是租赁资产，对转租赁进行分类。

3.31.5 售后租回

本公司按照“3.27 收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

3.31.5.1 本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见“3.7 金融工具”。

3.31.5.2 本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“3.31.3 本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见“3.7 金融工具”。



3 重要会计政策和会计估计（续）

3.32 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

3.33 重要会计政策、会计估计的变更

3.33.1 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。	相关企业会计解释的施行对公司财务报表无重大影响。



4 税项

4.1 本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税基数
企业所得税	25%	应纳税所得额
土地增值税	1%-60%（超率累进税率或预征率）	应纳税增值额(按应纳税销售额扣除相关的成本、税费和财政部规定的其他项目后的增值额)或销售收入
增值税	13%、9%和简易征收 5% 以及小规模纳税人 3%	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)

4.2 存在不同企业所得税税率纳税主体的

纳税主体名称	所得税税率
亮珀国际有限公司	16.5%
亮致国际有限公司	16.5%
利勇集团有限公司	16.5%
利致集团有限公司	16.5%



5 合并财务报表项目附注

5.1 货币资金

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
现金	338,908.58	679,428.05
银行存款	261,316,044.46	600,919,139.37
其他货币资金	2,136,914.45	14,214,651.03
存放财务公司的存款	-	-
合计	263,791,867.49	615,813,218.45
其中：存放在境外的总额	-	-

5.1.1 截止至 2024 年 12 月 31 日所有权受限制的货币资金余额为 107,557,571.88 元，详见附注 5.54。

5.2 交易性金融资产

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	4,003,936.30	209,089,668.41
权益工具投资	-	-
合计	4,003,936.30	209,089,668.41

5.3 应收账款

5.3.1 按账龄披露：

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	433,034,188.19	490,937,920.05
1 至 2 年	139,435,442.87	125,997,892.72
2 至 3 年	60,401,786.69	64,729,313.36
3 至 4 年	49,098,992.87	11,585,794.12
4 至 5 年	9,913,625.37	13,368,836.31
5 年以上	16,445,539.20	5,742,847.18
小计	708,329,575.19	712,362,603.74
减：坏账准备	95,117,206.94	76,042,137.19
合计	613,212,368.25	636,320,466.55



5 合并财务报表项目附注（续）

5.3 应收账款（续）

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	433,034,188.19	16,193,608.64	3.74%
1 至 2 年	139,435,442.87	18,963,220.23	13.60%
2 至 3 年	60,401,786.69	18,102,415.47	29.97%
3 至 4 年	49,098,992.87	19,315,543.80	39.34%
4 至 5 年	9,913,625.37	6,096,879.60	61.50%
5 年以上	16,445,539.20	16,445,539.20	100.00%
合计	708,329,575.19	95,117,206.94	

按预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
整个存续期 预期信用损 失	76,042,137.19	19,414,692.39	-	-	339,622.64	95,117,206.94



5 合并财务报表项目附注（续）

5.4 预付款项

5.4.1 预付款项按账龄列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	51,816,300.77	89,312,912.83
1-2 年(含 2 年)	38,114,786.70	107,016,898.66
2-3 年(含 3 年)	68,710,848.70	20,628,904.71
3 年以上	25,555,306.96	9,731,713.29
合计	184,197,243.13	226,690,429.49

5.4.2 期末预付账款中无持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5.4.3 期末预付账款中关联方单位欠款见附注 6.4。

5.4.4 预付账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司 关系	金额	年限	占预付款项 总额比例 (%)
武汉开来建设集团有限公司	第三方	24,910,250.00	1 年以内至 3 年以上	13.52
上海久住晓宝工程建设总承包有限公司	第三方	14,632,363.89	2 年以上	7.94
南通海洲建设集团有限公司	第三方	9,661,485.29	1 年以上	5.25
江苏环澳建设有限公司	第三方	9,490,000.00	3 年以上	5.15
上海秀领瀚禾景观绿化工程有限公司	第三方	8,735,080.49	3 年以上	4.74
合计		67,429,179.67		36.61

5.5 其他应收款

5.5.1 其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息	911,197.73	911,197.73
应收股利	15,482,782.84	15,482,782.84
其他应收款	3,422,722,498.71	5,669,068,821.94
合计	3,439,116,479.28	5,685,462,802.51



5 合并财务报表项目附注（续）

5.5.2 应收利息

5.5.2.1 应收利息分类

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
定期存款	911,197.73	911,197.73

5.5.3 应收股利

5.5.3.1 应收股利情况

被投资单位	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
厦门国际银行股份有限公司	15,482,782.84	15,482,782.84

5.5.4 其他应收款

5.5.4.1 按账龄披露：

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	704,712,641.66	1,644,343,263.04
1 至 2 年	1,484,039,814.12	1,344,895,005.42
2 至 3 年	815,333,681.88	3,267,389,586.76
3 至 4 年	1,622,404,363.08	952,554,429.41
4 至 5 年	594,906,212.61	370,844,845.18
5 年以上	710,307,066.89	399,705,211.71
小计	5,931,703,780.24	7,979,732,341.52
减：坏账准备	2,508,981,281.53	2,310,663,519.58
合计	3,422,722,498.71	5,669,068,821.94

5.5.4.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合作方及境外经营往来款	4,315,805,956.56	6,254,715,941.72
应收联营/合营企业款	564,192,877.50	730,810,943.77
其他资金往来	589,400,502.26	513,098,401.55
押金及保证金	150,794,941.10	191,300,138.46
代收代付款	311,509,502.82	289,806,916.02
小计	5,931,703,780.24	7,979,732,341.52
减：坏账准备	2,508,981,281.53	2,310,663,519.58
合计	3,422,722,498.71	5,669,068,821.94



5 合并财务报表项目附注（续）

5.5.4.3 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额在本期	-	778,369,915.90	1,532,293,603.68	2,310,663,519.58
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
本期计提	-	81,109,801.40	142,250,396.88	223,360,198.28
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	40.00	-	40.00
其他变动	-	25,042,396.33	-	25,042,396.33
2024 年 12 月 31 日余额	-	834,437,280.97	1,674,544,000.56	2,508,981,281.53

按单项计提坏账准备

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
Jingrui Holdings Limited	1,642,250,396.88	1,642,250,396.88	100.00%	无法收回

按单项计提坏账准备的说明：

Jingrui Holdings Limited 违约，管理层预计无法收回的可能性很大。

5.5.4.4 本期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	金额	账龄	占总额比例（%）
Jingrui Holdings Limited	1,642,250,396.88	3 年以内	27.70
杭州腾顺房地产开发有限公司	268,170,000.00	5 年以上	4.52
上海宇灿建筑材料有限公司	221,086,170.79	1 年以内、 2 至 5 年	3.73
苏州璟雅咨询管理有限公司	116,201,260.34	4 至 5 年	1.96
嘉兴万筑置业有限公司	113,790,664.90	3 至 4 年	1.92
合计	2,361,498,492.91		39.81



5 合并财务报表项目附注（续）

5.6 存货

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	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	5,429,304,237.26	639,029,783.15	4,790,274,454.11	8,228,254,985.98	513,884,877.29	7,714,370,108.69
开发产品	3,662,716,262.93	355,557,970.49	3,307,158,292.44	9,148,175,702.21	729,455,728.67	8,418,719,973.54
外购商品	36,443,137.27	-	36,443,137.27	54,128,759.37	-	54,128,759.37
合计	9,128,463,637.46	994,587,753.64	8,133,875,883.82	17,430,559,447.56	1,243,340,605.96	16,187,218,841.60

5.6.1 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	转入/转出	转销	合并范围变化	
开发商品	729,455,728.67	1,229,413,678.31	467,678,086.31	1,682,651,937.53	-68,071,956.53	675,823,599.23
开发成本	513,884,877.29	502,381,578.78	-467,678,086.31	-	-229,824,215.35	318,764,154.41
合计	1,243,340,605.96	1,731,795,257.09	-	1,682,651,937.53	-297,896,171.88	994,587,753.64

5.6.2 于 2024 年 12 月 31 日，账面价值人民币 4,638,564,776.93 元存货抵押给金融机构作为贷款抵押物，以取得授予本公司的金融机构贷款及其他借款，参见附注 5.54。

5.7 其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预缴税金	205,918,511.77	301,224,754.35
合同取得增量成本	23,418,916.19	96,332,301.38
合计	229,337,427.96	397,557,055.73



5 合并财务报表项目附注（续）

5.8 长期股权投资

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
合联营企业	1,304,789,060.60	-	1,547,599,208.51	-

5.8.1 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	2023 年 12 月 31 日	本期增减额	2024 年 12 月 31 日	减值准备余额
宁波波安教育投资管理有限公司	1,250,000.00	4,344,412.63	-4,344,412.63		-
宁波佳穆投资有限公司	2,000,000.00	49,722,388.25	969,730.32	50,692,118.57	-
苏州领瑞置业有限公司	25,000,000.00	25,770,324.88	-16,413.33	25,753,911.55	-
苏州程瑞置业有限公司	25,000,000.00	37,240,354.80	-0.12	37,240,354.68	-
常熟志诚房地产开发有限公司	20,000,000.00	23,376,763.76	175,886.49	23,552,650.25	-
宁波景丰置业有限公司	5,000,000.00	81,140,154.47	-34,667,697.09	46,472,457.38	-
南京裕宁置业有限公司	10,200,000.00	59,077,536.12	-1,700,116.12	57,377,420.00	-
领途教育咨询（北京）有限公司	10,000,000.00	8,518,054.63	-7,712,164.19	805,890.44	-
南京善盛房地产开发有限公司	178,386,478.75	222,397,063.72	-12,084,663.42	210,312,400.30	-
上海品宅装饰科技有限公司	7,226,470.59	7,800,661.29	990,834.08	8,791,495.37	-
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	297,843,137.00	223,913,066.48	4,122,836.95	228,035,903.43	-
天津瑞辉商业管理有限公司	183,750,000.00	201,184,357.32	-201,184,357.32		-
苏州璟雅咨询管理有限公司	97,949,000.00	91,274,174.89	-24,848,586.55	66,425,588.34	-
苏州璟隼管理咨询有限公司	65,694,118.00	155,515,829.57	-1,092,086.96	154,423,742.61	-
南京景秦置业有限公司	100,000.00	100,000.00		100,000.00	-
天津昌新装饰有限公司	-	34,680.83		34,680.83	-
湖南金瑞华城市运营有限公司	39,000,000.00	41,649,036.05	-1,104,195.11	40,544,840.94	-
南通皋景城市运营管理服务有限公司	2,450,000.00	3,104,169.79	-545,753.23	2,558,416.56	-
重庆景焕金置业有限公司	10,200,000.00	11,939,652.21	8,113,945.53	20,053,597.74	-
扬州恒宇置业有限公司	330,000,000.00	298,996,526.82	-78,788,130.74	220,208,396.08	-
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	311,000,000.00	-	110,455,195.53	110,455,195.53	-
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-
其他	500,000.00	500,000.00	450,000.00	950,000.00	-
		1,547,599,208.51	-242,810,147.91	1,304,789,060.60	-



5 合并财务报表项目附注（续）

5.9 其他权益工具投资

5.9.1 其他权益工具投资情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
非交易性权益工具投资	387,000,000.00	420,000,000.00

5.10 其他非流动金融资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
按公允价值计量的权益工具	245,135,800.00	400,539,303.34

其他说明：

项目	2024 年 12 月 31 日
其中：权益工具投资	
非上市公司股权	
上海正鋆商务咨询合伙企业（有限合伙）	1,535,800.00
上海毓涵企业管理合伙企业（有限合伙）	100,000.00
宿迁东瑞英泰股权投资合伙企业（有限合伙）	243,500,000.00
合计	245,135,800.00

5.11 投资性房地产

5.11.1 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	3,243,300,360.52	-	3,243,300,360.52
二、本期变动			
加：装修改造	-	-	-
合并增加	-	-	-
减：处置	-	-	-
合并减少	-	-	-
加：公允价值变动	-257,539,683.71	-	-257,539,683.71
三、期末余额	2,985,760,676.81	-	2,985,760,676.81

于 2024 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为人民币 2,982,262,871.56 元的投资性房地产抵押给金融机构作为贷款抵押物，以取得授予本公司的金融机构贷款及其他借款，参见附注 5.54。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.12 固定资产

5.12.1 固定资产汇总情况

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日	
固定资产	21,431,693.66			22,223,014.31	
项目	房屋及建筑物	运输设备	办公设备	装修费	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	12,503,823.74	25,372,487.20	35,722,657.74	10,568,447.44	84,167,416.12
2.本期增加金额	-	4,915,550.32	931,110.32	-	5,846,660.64
(1) 购置	-	4,915,550.32	931,110.32	-	5,846,660.64
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	13,317.97	2,344,564.88	6,099,974.78	1,156,026.75	9,613,884.38
(1) 处置或报废	13,317.97	2,344,564.88	5,661,457.31	1,156,026.75	9,175,366.91
(2) 企业合并减少	-	-	438,517.47	-	438,517.47
4.期末余额	12,490,505.77	27,943,472.64	30,553,793.28	9,412,420.69	80,400,192.38
二、累计折旧					
1.期初余额	6,282,338.83	14,836,772.30	30,422,970.18	10,402,320.50	61,944,401.81
2.本期增加金额	635,506.18	3,496,496.70	1,545,689.70	-	5,677,692.58
(1) 计提	635,506.18	3,496,496.70	1,545,689.70	-	5,677,692.58
(2) 企业合并增加	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	2,098,412.39	5,399,156.53	1,156,026.75	8,653,595.67
(1) 处置或报废	-	2,079,321.65	5,019,407.67	1,156,026.75	8,254,756.07
(2) 企业合并减少	-	19,090.74	379,748.86	-	398,839.60
4.期末余额	6,917,845.01	16,234,856.61	26,569,503.35	9,246,293.75	58,968,498.72
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,572,660.76	11,708,616.03	3,984,289.93	166,126.94	21,431,693.66
2.期初账面价值	6,221,484.91	10,535,714.90	5,299,687.56	166,126.94	22,223,014.31

5.13.1 固定资产累计折旧当期计提额为人民币 5,677,692.58 元。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.13 在建工程

5.13.1 在建工程汇总情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
项目装修	835,859.70	188,451.34
杭州拱苑路项目	131,724.74	48,535.45
合 计	967,584.44	236,986.79

5.14 使用权资产

项 目	房屋建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	131,562,332.37
2.本期增加金额	
(1) 新增租赁	-
3.本期减少金额	
(1) 处置	111,424,005.24
(2) 合同变更	-
(3) 因合并范围变而减少	-
4.期末余额	20,138,327.13
二、累计折旧	
1.期初余额	50,510,249.69
2.本期增加金额	
(1) 计提	10,920,262.03
3.本期减少金额	
(1) 处置	43,529,776.48
(2) 合同变更	-
(3) 因合并范围变而减少	-
4.期末余额	17,900,735.24
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	
(1) 计提	-
3.本期减少金额	
(1) 处置	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	2,237,591.89
2.期初账面价值	81,052,082.68



5 合并财务报表项目附注（续）

5.15 无形资产

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	16,062,596.65	-	-	16,062,596.65
电脑软件	16,001,763.33	-	-	16,001,763.33
商标	13,933.30	-	-	13,933.30
中文域名网址	46,900.02	-	-	46,900.02
高尔夫权证	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
二、累计摊销合计	14,980,148.44	667,274.28	-	15,647,422.72
电脑软件	14,919,315.12	667,274.28	-	15,586,589.40
商标	13,933.30	-	-	13,933.30
中文域名网址	46,900.02	-	-	46,900.02
高尔夫权证	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
三、账面净值合计	1,082,448.21	-	-	415,173.93
电脑软件	1,082,448.21	-	-	415,173.93
商标	-	-	-	-
中文域名网址	-	-	-	-
高尔夫权证	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
四、减值准备合计	-	-	-	-
电脑软件	-	-	-	-
商标	-	-	-	-
中文域名网址	-	-	-	-
高尔夫权证	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
五、账面价值合计	1,082,448.21	-	-	415,173.93
电脑软件	1,082,448.21	-	-	415,173.93
商标	-	-	-	-
中文域名网址	-	-	-	-
高尔夫权证	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-

5.15.1 无形资产累计摊销当期实际计提额为人民币 667,274.28 元。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.16 商誉

被投资单位名称	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日	年末减值准备
太仓德润投资发展有限公司	40,656,528.84	-	-	40,656,528.84	40,656,528.84
上海佳冠投资有限公司	125,885,073.50	-	-	125,885,073.50	91,015,753.77
天津天瑞投资发展有限公司	3,717,085.53	-	-	3,717,085.53	3,717,085.53
江苏德律风物业管理有限公司	489,114.29	-	-	489,114.29	489,114.29
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	143,466,191.56	-	143,466,191.56	-	-
浙江国都物业管理发展有限公司	1,585,068.07	-	-	1,585,068.07	1,585,068.07
江苏盛丰城市服务有限公司	48,921,722.17	-	-	48,921,722.17	31,060,000.00
湖南鲲鹏物业服务服务有限公司	42,623,106.92	-	-	42,623,106.92	31,000,000.00
江苏欣祥物业有限公司	23,684,642.13	-	-	23,684,642.13	22,740,000.00
	431,028,533.01	-	143,466,191.56	287,562,341.45	222,263,550.50

5.16.1 商誉减值准备

被投资单位名称	2023 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2024 年 12 月 31 日
		计提	其他	处置	其他	
太仓德润投资发展有限公司	40,656,528.84					40,656,528.84
上海佳冠投资有限公司	91,015,753.76		0.01			91,015,753.77
天津天瑞投资发展有限公司	3,717,085.53					3,717,085.53
江苏德律风物业管理有限公司	489,114.29					489,114.29
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	104,669,316.62			104,669,316.62		-
浙江国都物业管理发展有限公司	1,585,068.07					1,585,068.07
江苏盛丰城市服务有限公司	31,060,000.00					31,060,000.00
湖南鲲鹏物业服务服务有限公司	31,000,000.00					31,000,000.00
江苏欣祥物业有限公司	22,740,000.00					22,740,000.00
合计	326,932,867.11		0.01	104,669,316.62		222,263,550.50



5 合并财务报表项目附注（续）

5.16 商誉（续）

本公司以预计资产组未来现金净流量的现值与该资产组的账面价值之差额，确认为资产组减值损失。于资产负债表日，本公司除已经计提的减值外，其他商誉未发现商誉减值。

5.17 长期待摊费用

项目	2023 年 12 月 31 日	本年增加	在建工程转入	本年摊销	其他减少	2024 年 12 月 31 日
装修费	28,916,223.78	1,992,791.66	162,705.58	15,440,107.59	129,500.00	15,502,113.43

5.18 递延所得税资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
存货跌价准备	29,206,066.52	219,093,929.83
可弥补亏损	22,584,462.38	111,019,963.13
坏账准备	20,451,669.30	163,545,529.68
公允价值变动	4,050,000.00	26,928,291.69
新租赁准则下的会税差异	49,262.79	2,323,152.16
其他	1,091,221.51	1,391,534.72
合计	77,432,682.50	524,302,401.21



5 合并财务报表项目附注（续）

5.19 短期借款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款	-	-
担保借款	327,152,368.79	13,000,000.00
抵押借款	67,990,000.00	68,990,000.00
信用借款	-	5,000,000.00
合计	395,142,368.79	86,990,000.00

5.19.1 于 2024 年 12 月 31 日,上述借款的年利率为 3.40%-5.50%。

5.19.2 于 2024 年 12 月 31 日，已逾期未偿还的短期借款总额为 299,152,368.79 元。

5.19.3 本公司 2024 年 12 月 31 日金融机构贷款及其他借款的抵押、质押或担保信息详见 5.54。



5 合并财务报表项目附注（续）

5.20 应付票据

5.20.1 应付票据分类列示

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	-	-
商业承兑汇票	-	9,387,787.88
合计	-	9,387,787.88

5.20.2 本期末应付票据中无本公司投资方的款项。

5.20.3 本期末应付票据中无应付关联方票据。

5.21 应付账款

5.21.1 应付账款列示：

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	562,128,731.26	805,970,218.26
1-2 年(含 2 年)	379,889,032.06	252,578,758.10
2-3 年(含 3 年)	194,324,347.71	297,427,433.21
3 年以上	634,455,278.47	1,131,989,161.89
	1,770,797,389.50	2,487,965,571.46

5.21.2 本期末应付账款中无应付本公司投资方的款项。

5.21.3 本期末应付账款中应付本公司关联方的款项详见附注 7.4。

5.21.4 本期末应付账款中金额前五名

单位名称	金额	账龄	占总额比例 (%)
中天建设集团有限公司	56,863,244.00	1 年以内及以上	3.21
长安国际信托股份有限公司	43,302,181.28	1 至 2 年	2.45
湖北省路桥集团天夏建设有限公司	38,868,345.02	1 年以内	2.19
上海舜嘉建筑（集团）有限公司	31,753,541.46	3 至 5 年	1.79
常州明大建设工程有限公司	13,314,751.76	1 年以内	0.75
合计	184,102,063.52		10.39



5 合并财务报表项目附注（续）

5.22 预收款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内(含 1 年)	14,381,336.34	15,666,677.66
1-2 年(含 2 年)	3,343,402.09	10,908,307.48
2-3 年(含 3 年)	10,012,193.74	14,054,175.32
3 年以上	15,035,661.22	1,416,605.82
合计	42,772,593.39	42,045,766.28

5.22.1 本公司期末预收款项主要为预收房屋租金。

5.23 合同负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
房屋款销售款	1,729,010,055.87	6,248,829,593.67
工程款	25,678,023.85	36,781,972.37
物业管理费	237,197,056.59	224,317,906.40
合计	1,991,885,136.31	6,509,929,472.44

5.24 应付职工薪酬

5.24.1 应付职工薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	45,226,201.84	402,229,471.70	403,470,148.20	43,985,525.34
二、设定提存计划	2,469,230.27	45,603,344.32	45,525,886.51	2,546,688.08
三、辞退福利	-	956,829.00	956,829.00	-
合计	47,695,432.11	448,789,645.02	449,952,863.71	46,532,213.42

5.24.2 短期薪酬列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	42,821,991.98	357,561,146.28	359,104,633.13	41,278,505.13
二、职工福利费	18,985.47	3,112,981.18	3,119,956.65	12,010.00
三、社会保险费	1,330,933.67	22,304,485.82	22,220,225.60	1,415,193.89
(1) 医疗保险费	1,190,347.82	20,772,345.60	20,706,940.80	1,255,752.62
(2) 工伤保险费	49,467.51	959,213.13	946,219.78	62,460.86
(3) 生育保险费	91,118.34	572,927.09	567,065.02	96,980.41
(4) 年金缴费	-	-	-	-
四、住房公积金	951,832.74	18,587,035.50	18,385,253.36	1,153,614.88
五、工会经费和职工教育经费	52,802.92	420,594.42	421,311.15	52,086.19
六、其他	49,655.06	243,228.50	218,768.31	74,115.25
合计	45,226,201.84	402,229,471.70	403,470,148.20	43,985,525.34



5 合并财务报表项目附注（续）

5.24.3 设定提存计划列示

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、养老保险费	2,348,149.64	43,716,482.02	43,649,992.56	2,414,639.10
二、失业保险费	121,080.63	1,886,862.30	1,875,893.95	132,048.98
合计	2,469,230.27	45,603,344.32	45,525,886.51	2,546,688.08

5.25 应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	148,315,087.69	259,665,048.69
营业税	14,736,789.14	1,436,403.11
企业所得税	776,561,354.16	908,458,186.53
土地增值税	537,419,030.84	625,181,402.90
城市维护建设税	14,632,548.96	7,895,872.44
个人所得税	147,207.45	1,113,680.97
教育费附加	11,971,146.35	7,180,920.67
河道费	-28,751.88	-28,753.96
房产税	26,442,813.82	18,812,390.92
城镇土地使用税	685,777.02	599,202.20
其他	2,888,437.74	2,807,523.36
合计	1,533,771,441.29	1,833,121,877.83

5.26 其他应付款

5.26.1 其他应付款汇总情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息	-	-
应付股利	163,367.56	163,367.56
其他应付款	4,958,315,301.26	5,017,528,261.43
合计	4,958,478,668.82	5,017,691,628.99



5 合并财务报表项目附注（续）

5.26 其他应付款（续）

5.26.2 应付股利

5.26.2.1 应付股利情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
子公司应付少数股东股利	163,367.56	163,367.56

5.26.3 其他应付款

5.26.3.1 按性质列示其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
合作方股东往来	2,836,422,512.40	2,590,357,628.19
合联营单位往来	1,046,723,558.25	1,564,122,018.25
其他资金往来	926,688,448.72	678,050,370.14
代收代付款	96,590,784.55	113,396,630.06
押金及保证金	51,889,997.34	71,601,614.79
合计	4,958,315,301.26	5,017,528,261.43

5.26.3.2 本期末其他应付款中无应付本公司投资方的款项。

5.26.3.3 本期末其他应付款中应付本公司关联方的款项详见附注 7.4。

5.27 一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	2,696,720,386.68	3,226,402,448.36
一年内到期的应付债券	-	114,711,627.48
一年内到期的租赁负债	2,434,643.06	17,658,737.17
一年内到期的借款利息	504,207,483.55	157,042,070.24
合计	3,203,362,513.29	3,515,814,883.25



5 合并财务报表项目附注（续）

5.27.1 一年内到期的长期借款情况：

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
质押借款	-	100,000.00
担保借款	-	2,000,000.00
抵押借款	2,696,720,386.68	3,224,302,448.36
合计	2,696,720,386.68	3,226,402,448.36

5.27.2 本公司期末逾期尚未偿还的借款合计金额为 1,807,042,448.36 元。

5.28 其他流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待转销项税	174,982,222.40	577,580,136.70

5.29 长期借款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押借款	3,120,003,556.86	4,650,601,433.25
质押借款	-	10,000,000.00
信用借款	-	91,600,000.00
担保借款	3,000,000.00	301,152,368.79
小计	3,123,003,556.86	5,053,353,802.04
减：一年内到期的长期借款	2,696,720,386.68	3,226,402,448.36
合计	426,283,170.18	1,826,951,353.68

5.29.1 于 2024 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 3.75%-11.50%。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司金融机构贷款及其他借款由本公司的存货、投资性房地产、定期存单提供抵押和质押，详见附注 5.54。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司金融机构贷款由本公司实际控制人闫浩担保的余额为 1,316,281,687.22 元。

5.30 应付债券

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付长期债券	1,961,030,684.93	2,035,898,600.88
减：一年内到期债券	-	114,711,627.48
应付长期债券	1,961,030,684.93	1,921,186,973.40



5 合并财务报表项目附注（续）

5.30 应付债券（续）

5.30.1 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	抵扣：本公司自持	期末余额
19 景瑞 01	5 亿	2019.8.7	5 年	497,500,000.00	546,369,201.43	-	37,726,688.98		194,720,000.00	389,375,890.41
21 景瑞 01	13.5 亿	2021.5.31	3 年	1,340,000,000.00	1,489,529,399.45	-	112,125,395.07		30,000,000.00	1,571,654,794.52
合计				1,837,500,000.00	2,035,898,600.88	-	149,852,084.05		224,720,000.00	1,961,030,684.93

上述债券已于 2024 年展期，其中 19 景瑞 01 展期至 2029 年 8 月 7 日，21 景瑞 01 展期至 2029 年 5 月 31 日。

5.31 租赁负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁负债	2,434,643.06	91,901,480.12
减：1 年内到期的租赁负债	2,434,643.06	17,658,737.17
合计	-	74,242,742.95

5.32 递延所得税负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
公允价值变动	347,482,829.87	349,218,394.06
未实现费用	432,195.88	402,991,475.39
合计	347,915,025.75	752,209,869.45

5.33 实收资本

投资者名称	2023 年 12 月 31 日	比例%	本期增减变动额	2024 年 12 月 31 日	比例%
天津亿安城市设施开发有限公司	329,079,046.00	20.30	-	329,079,046.00	20.30
海南景申投资管理有限公司	1,292,000,000.00	79.70	-	1,292,000,000.00	79.70
合计	1,621,079,046.00	100.00	-	1,621,079,046.00	100.00

5.34 资本公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
股本溢价	369,491,973.33		7,591,000.00	361,900,973.33



5 合并财务报表项目附注(续)

5.35 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得税 费用	税后归属 于公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
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	62,088,895.21	-43,092,894.16			-10,773,223.54			29,769,224.59
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.投资性房地产由成本法转变为公允价值计量	137,428,446.52							137,428,446.52
三、其他综合收益合计	199,517,341.73	-43,092,894.16			-10,773,223.54			167,197,671.11



5 合并财务报表项目附注（续）

5.36 盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	171,869,592.82	-	-	171,869,592.82

5.37 未分配利润

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上年末未分配利润	230,405,786.78	2,834,479,334.05
加：会计政策变更		-
年初未分配利润	230,405,786.78	2,834,479,334.05
加：本年净利润	-3,265,392,186.56	-2,604,073,547.27
其他综合收益结转留存收益	-	-
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
年末未分配利润	-3,034,986,399.78	230,405,786.78

5.38 营业收入和营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	2024 年度	2023 年度	2024 年度	2023 年度
售房收入	5,029,757,776.95	6,157,989,736.45	5,274,484,460.62	5,998,783,441.84
房租收入	127,383,952.01	178,880,483.25	85,323,518.97	89,867,294.70
物业管理收入	772,302,251.21	774,770,183.82	679,073,054.81	648,275,170.74
装修收入	-	220,038.81	-	4,427,131.70
其他	37,922,595.79	36,109,936.59	22,363,311.18	31,574,714.15
合计	5,967,366,575.96	7,147,970,378.92	6,061,244,345.58	6,772,927,753.13



5 合并财务报表项目附注（续）

5.39 税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度
城市维护建设税	12,467,594.82	16,131,553.68
教育费附加	6,653,220.13	22,205,085.79
地方教育费附加	2,291,390.07	3,741,934.21
土地增值税	-16,859,963.84	7,861,798.39
印花税	834,939.09	2,789,803.06
河道费	-	86,065.41
房产税	14,117,659.12	6,217,724.82
土地使用税	1,720,354.41	12,503,044.40
其他	387,836.35	2,824,363.35
合计	21,613,030.15	74,361,373.11

5.40 销售费用

项目	2024 年度	2023 年度
代理费	67,774,588.21	105,404,792.80
职工费用	44,544,504.31	78,803,919.91
广告费及宣传费	18,609,592.18	21,897,777.02
其他	32,690,089.33	56,883,664.29
合计	163,618,774.03	262,990,154.02

5.41 管理费用

项目	2024 年度	2023 年度
职工费用	122,764,553.20	136,388,491.85
折旧与摊销	3,508,598.21	4,562,245.67
中介机构费	35,970,584.95	49,308,389.84
行政费用	47,554,482.06	63,418,375.76
其他	1,371,369.79	17,474,458.16
合计	211,169,588.21	271,151,961.28

5.42 研发费用

项目	2024 年度	2023 年度
材料费用	-	-
研发人员工资	924,804.64	1,524,367.11
合计	924,804.64	1,524,367.11



5 合并财务报表项目附注（续）

5.43 财务费用

项目	2024 年度	2023 年度
利息支出	797,766,847.91	397,106,399.62
减：利息收入	2,046,735.82	17,997,989.58
利息净支出/(净收入)	795,720,112.09	379,108,410.04
加：银行手续费及筹资费	3,529,194.40	35,365,910.65
汇兑损益	-11,421.67	-11,001.59
合计	799,237,884.82	414,463,319.10

5.44 其他收益

项目	2024 年度	2023 年度
财政补贴	1,739,032.89	3,740,335.02
个税返还	101,759.87	153,413.60
其他	0.15	171,807.82
进项税额加计扣除	-	570,257.02
合计	1,840,792.91	4,635,813.46

5.45 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-105,312,187.55	-142,214,448.81
被投资单位分红收入	10,500,000.00	8,374,843.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-54,741,838.01	37,417,294.24
交易性金融资产在持有期间的投资收益	40,631.60	14,823.34
处置交易性金融资产取得的投资收益	21,666,487.82	29,959.48
其他	2,992,970.00	898,815.24
合计	-124,853,936.14	-95,478,712.75

5.46 公允价值变动收益

项目	2024 年度	2023 年度
投资性房地产公允价值变动	-257,073,094.12	-63,626,058.82
交易性金融资产公允价值变动	-18,227,169.89	-10,242,231.04
其他非流动金融资产	34,179,250.13	42,600,000.00
合计	-241,121,013.88	-31,268,289.86



5 合并财务报表项目附注（续）

5.47 信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
应收票据及应收账款坏账损失	-19,414,692.39	-47,025,738.68
其他应收款坏账损失	-223,360,198.28	-1,591,939,069.96
合计	-242,774,890.67	-1,638,964,808.64

5.48 资产减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失	-1,731,795,257.10	-260,818,363.85
商誉减值损失	-	-50,099,760.93
其他非流动金融资产	-83,196,303.34	-
预付款项	-4,168,742.46	-411,557.52
合计	-1,819,160,302.90	-311,329,682.30

5.49 资产处置收益

项目	2024 年度	2023 年度
固定资产处置	-231,397.13	19,911.15
使用权资产处置	35,512,181.53	-
合计	35,280,784.40	19,911.15

5.50 营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度
补贴收入	3,868,396.84	245,469.61
赔款及罚款收入	20,589.92	1,402,039.82
无需支付款项	41,595,541.05	1,420,745.76
没收定金及违约金	127,173.53	2,674,443.44
非流动资产报废利得	23,853.40	-
其他	2,122,066.37	8,634,458.79
合计	47,757,621.11	14,377,157.42



5 合并财务报表项目附注（续）

5.51 营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度
违约金	5,335,442.01	17,612,761.19
无法收回款项	236,964.70	19,991.00
捐赠支出	15,000.00	296,500.00
滞纳金	682,949.20	2,508,087.62
罚款	265,056.65	16,495,130.29
赔款	504,963.91	73,437.68
固定资产报废	318,614.52	16,707.06
债务重组支出	2,361.99	21,962.29
其他	1,787,274.33	2,241,043.28
合计	9,148,627.31	39,285,620.41

5.52 所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	-23,995,675.46	83,394,165.64
递延所得税费用	47,910,331.71	125,269,992.18
合计	23,914,656.25	208,664,157.82

5.52.1 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2024 年度
利润总额	-3,642,621,423.94
按法定/适用税率计算的所得税费用	-910,621,312.22
不可抵扣费用的纳税影响	6,366,772.37
未确认可抵扣亏损的影响	690,145,133.93
未确认可抵扣暂时性差异的纳税影响	296,378,439.72
利用以前年度未确认可抵扣亏损的纳税影响	-88,081,846.24
利用以前年度未确认可抵扣暂时性差异的纳税影响	-
减：非应税项目的纳税影响	-31,213,484.05
减：研究开发费加成扣除的纳税影响	-
减：本年收到退回上年度的所得税	1,486,015.36
所得税费用	23,914,656.25



5 合并财务报表项目附注（续）

5.53 现金流量附注

5.53.1 现金流量表补充资料

项目	2024 年度	2023 年度
净利润	-3,666,536,080.18	-2,955,406,938.60
加：信用减值准备	242,774,890.67	1,638,964,808.64
资产减值准备	1,819,160,302.90	399,525,738.92
使用权资产折旧	10,920,262.03	16,708,377.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,677,692.58	7,038,885.60
无形资产摊销	667,274.28	1,408,584.95
长期待摊费用摊销	15,569,607.59	6,496,261.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-35,280,784.40	-19,911.15
固定资产报废损失		
公允价值变动损益	241,121,013.88	31,268,289.86
财务费用	797,766,847.91	392,361,930.92
投资损失	124,853,936.14	95,478,712.75
递延所得税资产减少	384,539,591.48	97,545,901.30
递延所得税负债增加	-404,294,843.70	27,874,556.88
存货的减少	4,960,988,963.36	4,790,763,166.36
经营性应收项目的减少	-1,195,725,588.83	-599,009,852.03
经营性应付项目的增加	-3,365,075,993.32	-2,821,742,308.03
经营活动产生的现金流量净额	-62,872,907.61	1,129,256,205.13

5.54 所有权或使用权受到限制的资产

5.54.1 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	107,557,571.88	诉讼、按揭保证金、共管账户、定期存单质押等
长期股权投资	176,880,783.87	股权冻结
存货	4,638,564,776.93	抵押、查封
投资性房地产	2,982,262,871.56	抵押
合计	7,890,287,174.95	

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为人民币 4,638,564,776.93 元存货、2,982,262,871.56 元投资性房地产为本公司的金融机构贷款及其他借款提供抵押，取得了人民币借款余额 3,177,993,556.86 元。



6 合并范围的变更

6.1 非同一控制下企业合并

6.1.1 本期未发生非同一控制下企业合并

6.2 同一控制下企业合并

6.2.1 本期未发生的同一控制下企业合并。

6.3 反向购买

6.3.1 本期未发生反向购买。



6 合并范围的变更（续）

6.4 处置子公司

6.4.1 重要的单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司		-	控制权移交	2024 年 6 月 30 日	控制权移交		40%	119,421,276.49	119,421,276.49			
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司		-	控制权移交	2024 年 6 月 30 日	控制权移交		50%	2,463,861.52	2,463,861.52			



6 合并范围的变更（续）

6.5 其他原因的合并范围变动

本公司本期注销子公司：苏州璟和投资合伙企业、杭州景瑞物业管理有限公司、北京景泰商业管理中心（有限合伙）、上海佳慕投资有限公司、天津瑞欣商业管理有限公司、天津瑞骏商业管理有限公司、天津瑞逸商业管理有限公司、天津瑞隆商业管理有限公司、宁波骁瑞投资合伙企业（有限合伙）、宁波翔景投资有限公司、宁波骁盛投资合伙企业（有限合伙）、宁波骁洪企业管理咨询合伙企业（有限合伙）、上海灵安投资有限公司、上海灵焯投资有限公司、宁波梅山保税港区景杭投资有限公司、宁波梅山保税港区景琳投资有限公司、宁波梅山保税港区景月投资有限公司、杭州睿璟建筑材料有限公司、南通璟筑置业有限公司、无锡逸荣咨询管理有限公司。

本公司因处置股权而导致合并范围减少的有：天津瑞骏房地产开发有限责任公司。



7 在其他主体中权益的披露

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 企业集团的构成

合并范围内公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
上海翔昀房地产营销代理有限公司	上海	上海	房产经纪	100.00		投资或设立
上海景瑞投资有限公司	上海	上海	实业投资	100.00		投资或设立
上海丽景房地产开发有限公司	上海	上海	房产开发	100.00		投资或设立
上海景祥置业有限公司	上海	上海	房产开发	100.00		投资或设立
舟山景瑞置业有限公司	舟山	舟山	房产开发		100.00	投资或设立
上海景瑞物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		82.05	投资或设立
天津景尚置业投资有限公司	天津	天津	房产开发	100.00		投资或设立
太仓景瑞置业有限公司	太仓	太仓	房产开发	100.00		投资或设立
上海景尚置业有限公司	上海	上海	房产开发	100.00		投资或设立
重庆景康实业有限公司	重庆	重庆	房产开发	100.00		投资或设立
泰州景瑞置业有限公司	泰州	泰州	房产开发		100.00	投资或设立
上海景锐投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
湖州景尚置业有限公司	湖州	湖州	房产开发		100.00	投资或设立
上海立臣建筑装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
绍兴景瑞置业有限公司	绍兴	绍兴	房产开发	100.00		投资或设立
舟山景尚置业有限公司	舟山	舟山	房产开发		100.00	投资或设立
南通景瑞置业有限公司	南通	南通	房产开发	100.00		投资或设立
常州景申置业有限公司	常州	常州	房产开发	100.00		投资或设立
常州景尚置业有限公司	常州	常州	房产开发		51.00	投资或设立
湖州景瑞置业有限公司	湖州	湖州	房产开发	100.00		投资或设立
上海华江建设发展有限公司	上海	上海	房产开发	67.50		投资或设立
太仓景尚置业有限公司	太仓	太仓	房产开发		70.00	投资或设立
上海友茂建筑材料有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
上海景瑞商业投资管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
绍兴景祥置业有限公司	绍兴	绍兴	房产开发	100.00		投资或设立
绍兴景康置业有限公司	绍兴	绍兴	房产开发	100.00		投资或设立
上海诚景投资有限公司	上海	上海	实业投资	100.00		投资或设立
诸暨景瑞置业有限公司	绍兴	绍兴	房产开发		100.00	投资或设立
上海景秀置业发展有限公司	上海	上海	房产开发	100.00		投资或设立
苏州景隆企业策划有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
杭州景航置业有限公司	杭州	杭州	房产开发	100.00		投资或设立
上海瑞峻投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海瑞晔投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海瑞佑投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海瑞微投资有限公司	上海	上海	实业投资		99.00	投资或设立
上海瑞宾投资有限公司	上海	上海	实业投资		99.00	投资或设立
上海佳邦投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海佳淳投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海佳赫投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海佳捷投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海佳翎投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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	
上海佳穆投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
苏州璟佳投资合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		0.76	投资或设立
重庆景腾置业有限公司	重庆	重庆	房产开发		100.00	投资或设立
上海景申文化发展有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海瑞琛投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海瑞萃投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海瑞旭投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
太仓德润投资发展有限公司	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
绍兴景明置业有限公司	绍兴	绍兴	房产开发		51.00	投资或设立
绍兴景湖置业有限公司	绍兴	绍兴	房产开发		100.00	投资或设立
杭州景恒置业有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
上海景熠投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁智投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁翼投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁御投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁欣投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁冠投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁意投资有限公司	上海	上海	实业投资		65.00	投资或设立
上海骁泽投资有限公司	上海	上海	实业投资		70.00	投资或设立
上海骁华投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁品投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海骁瑞投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海宇阜建筑材料有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
上海永然建筑材料有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
上海永芮建筑材料有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
上海宇语建筑材料有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
绍兴恒鹏建筑材料有限公司	绍兴	绍兴	建筑装饰		100.00	投资或设立
苏州载和建筑材料有限公司	江苏	江苏	建筑装饰		100.00	投资或设立
上海景月置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
上海上璞股权投资基金管理中心（有限合伙）	上海	上海	商业管理	100.00		投资或设立
台州景瑞置业有限公司	台州	台州	房产开发		100.00	投资或设立
重庆景尚置业有限公司	重庆	重庆	房产开发		100.00	投资或设立
扬州景瑞置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
苏州艾力得贸易有限公司	江苏	江苏	物业管理		50.00	非同一控制下企业合并
杭州景越置业有限公司	杭州	杭州	房产开发	100.00		投资或设立
上海景吉投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海景博投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海合福投资管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
南通景尚置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
上海佳冠投资有限公司	上海	上海	实业投资	65.00		非同一控制下企业合并
MODERN JUMP LIMITED	BVI	BVI	实业投资		100.00	投资或设立
亮珀国际有限公司	香港	香港	实业投资		100.00	投资或设立
上海瑞岑投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
杭州嘉恒房地产开发有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
南京景腾置业有限公司	江苏	江苏	房产开发	100.00		投资或设立
宁波景煌置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波翔竣投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		51.00	投资或设立
宁波景钧置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波骁勇投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		44.00	投资或设立
宁波瑞策投资有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波景申置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
上海合淳投资管理中心（有限合伙）	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海邻加企业发展有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
上海邻加生活企业发展股份有限公司	上海	上海	物业管理		76.00	投资或设立
上海灵蓓投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海满景商业经营管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海翔友投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
宁波宁鋈实业投资合伙企业（有限合伙）	上海	上海	实业投资		2.93	投资或设立
苏州璟恒投资管理有限公司	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州璟辉置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
苏州合岚投资合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州璟瑞置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
苏州璟和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		0.35	投资或设立
苏州璟祥投资管理有限公司	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
天津天瑞投资发展有限公司	天津	天津	房产开发		100.00	投资或设立
无锡景瑞置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
江苏德律风物业管理有限公司	江苏	江苏	物业管理		100.00	投资或设立
利勇集团有限公司	香港	香港	商业管理		100.00	投资或设立
杭州景玺置业有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
利致集团有限公司	香港	香港	商业管理		100.00	投资或设立
上海瑞越酒店管理有限公司	上海	上海	酒店管理		100.00	投资或设立
上海优庚企业管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
北京景秀商业管理中心（有限合伙）	北京	北京	商业管理		100.00	投资或设立
北京瑞钺酒店管理有限公司	北京	北京	酒店管理		100.00	投资或设立
南京景锐企业管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
南京景坤置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
苏州辉略投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州璟俊咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
苏州璟泽咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
苏州合骏投资合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州合嘉投资合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州优坤投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		87.00	投资或设立
苏州优昊投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州优兴投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		10.00	投资或设立
苏州优略投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
苏州优萃投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		0.20	投资或设立
太仓璟腾咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
太仓璟涵咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
太仓璟赫咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
太仓璟翔咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
太仓璟惠咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		78.90	投资或设立
太仓璟宏咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
杭州景骁投资管理有限公司	杭州	杭州	实业投资		100.00	投资或设立
宁波景通置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波景浩置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波勇坤实业投资合伙企业（有限合伙）	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区景尚投资有限公司	宁波	宁波	实业投资	100.00		投资或设立
宁波梅山保税港区优钺资产管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区景麒投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区景骁投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
绍兴戈德房产信息咨询有限公司	绍兴	绍兴	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞华商业企业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
重庆翔凤企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	重庆	重庆	商业管理		69.89	投资或设立
武汉瑞骁房地产投资有限公司	武汉	武汉	实业投资		100.00	投资或设立
武汉市瑞宁房地产投资有限公司	武汉	武汉	实业投资		100.00	投资或设立
武汉市瑞秀房地产投资有限公司	武汉	武汉	实业投资		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
上海蕴景实业有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
武汉瑞乾商务咨询有限公司	武汉	武汉	商业管理		60.00	投资或设立
杭州景祺企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	商业管理		100.00	投资或设立
杭州瑞梦酒店管理有限公司	杭州	杭州	酒店管理		100.00	投资或设立
宁波景玺置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波翔鑫投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
南京乾程企业管理咨询中心（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		1.87	投资或设立
上海瑞策投资有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
杭州景程置业有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
上海景兵企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理		1.78	投资或设立
北京中关信苑企业管理有限公司	北京	北京	商业管理		100.00	投资或设立
北京中关雅苑企业管理有限公司	北京	北京	商业管理		100.00	投资或设立
杭州景胜置业有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
杭州骁策企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	商业管理		100.00	投资或设立
杭州骁腾企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	商业管理		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区景承投资管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区景凯投资管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区景禹投资管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区怡然投资有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
上海晷翠信息咨询有限公司	上海	上海	商业管理		30.00	投资或设立
上海赫界置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
上海璟樨企业管理有限责任公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海璟域丰企业管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海锴益置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
上海瑞秀然企业管理有限责任公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海申实置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
上海桑冉商务咨询有限公司	上海	上海	商业管理		30.00	投资或设立
上海腾景置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
上海煊耀企业管理咨询有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海垚克置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
上海悦樨企业管理咨询有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
台州市正黄置业有限公司	台州	台州	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
天津瑞澄商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞东商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞浩商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞泓商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞华房地产开发有限责任公司	天津	天津	房产开发		100.00	投资或设立
天津瑞盛房地产开发有限公司	天津	天津	房产开发		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
天津瑞腾商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞旭商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞元商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞园景观工程有限公司	天津	天津	建筑装饰		100.00	投资或设立
天津瑞悦商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
武汉瑞允房地产开发有限责任公司	武汉	武汉	房产开发		100.00	投资或设立
武汉衍琢装饰工程有限公司	武汉	武汉	建筑装饰		40.00	投资或设立
长兴骁昀营销策划有限公司	长兴	长兴	房产经纪		100.00	投资或设立
中法文产置业（武汉）有限公司	武汉	武汉	房产开发		90.00	非同一控制下企业合并
上海砾鎬企业管理咨询有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
上海偲菽物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
上海恒漾物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
上海翊恒物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
上海熠晟物业管理有限公司	上海	上海	物业管理		100.00	投资或设立
浙江国都物业管理发展有限公司	杭州	杭州	物业管理		100.00	投资或设立
杭州景秀投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	商业管理		9.98	投资或设立
南京骁瑞企业管理咨询中心（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		9.09	投资或设立
宁波骁北实业投资合伙企业（有限合伙）	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
宁波骁行企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
宁波骁宁实业投资合伙企业（有限合伙）	宁波	宁波	实业投资		1.10	投资或设立
宁波骁荣企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	宁波	宁波	商业管理		4.31	投资或设立
苏州合珏投资中心（有限合伙）	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资或设立
太仓璟天商务咨询合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		6.92	投资或设立
天津瑞涛商业管理合伙企业（有限合伙）	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞投商业管理合伙企业（有限合伙）	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
武汉瑞钧房地产投资合伙企业（有限合伙）	武汉	武汉	实业投资		100.00	投资或设立
武汉瑞胤房地产投资合伙企业（有限合伙）	武汉	武汉	实业投资		100.00	投资或设立
长兴景锐企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	长兴	长兴	商业管理		100.00	投资或设立
宁波海港城物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理		100.00	投资或设立
上海恒禧软件科技有限公司	上海	上海	软件开发		100.00	投资或设立
宁波翔岭投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
南京景晟置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
南京乾程置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
上海领坤管理咨询合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
杭州景玮投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	商业管理		19.49	投资或设立
宁波景心置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波翔雍实业投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
宁波翔章实业投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
宁波翔巍实业投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
天津瑞佑商业企业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞合商业企业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
宁波景瑞物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理		100.00	投资或设立
杭州景申企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	商业管理		100.00	投资或设立
南京晓景企业管理咨询中心（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
南京晓盛企业管理咨询中心（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞楷商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
天津瑞杰商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100.00	投资或设立
杭州销颖房地产开发有限公司	杭州	杭州	房产开发		50.00	非同一控制下企业合并
上海悦瑕企业管理有限责任公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海隽誉房地产开发有限公司	上海	上海	房产开发		51.00	投资或设立
杭州隽恒置业有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
上海佳灿投资有限公司	上海	上海	实业投资	100.00		投资或设立
常州璟阳企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		99.00	投资或设立
常州璟耀企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
太仓璟卓咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
宁波海港城置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		50.00	非同一控制下企业合并
宁波海港城商业管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		50.00	非同一控制下企业合并
宁波蓝色港湾资产管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		50.00	非同一控制下企业合并
上海凤翔房地产开发有限公司	上海	上海	房产开发		50.00	非同一控制下企业合并
北京景升酒店管理有限公司	北京	北京	商业管理		100.00	投资或设立
上海曲沁企业管理合伙企业(有限合伙)	上海	上海	商业管理		99.00	投资或设立
杭州晓辉企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	商业管理		100.00	投资或设立
南京天辰企业管理咨询中心（有限合伙）	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
武汉瑞樾房地产投资有限公司	武汉	武汉	实业投资		60.00	投资或设立
武汉瑞茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发		60.00	投资或设立
天津置巧人居科技有限公司	天津	天津	建筑装饰		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
宁波景祥商业管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
上海腾赞实业有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海曲琛企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区腾业企业管理有限公司	宁波	宁波	商业管理		100.00	投资或设立
上海翔诸投资管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海置巧人居科技有限公司	上海	上海	建筑装饰		100.00	投资或设立
天津瑞明房地产开发有限公司	天津	天津	房产开发		100.00	投资或设立
天津瑞明商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		79.50	投资或设立
杭州置巧人居科技有限公司	杭州	杭州	建筑装饰		100.00	投资或设立
杭州骁胜企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	商业管理		100.00	投资或设立
苏州置巧人居科技有限公司	江苏	江苏	建筑装饰		100.00	投资或设立
武汉博通世融房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发		100.00	投资或设立
成都景旭置业有限公司	成都	成都	房产开发		100.00	投资或设立
成都景庆置业有限公司	成都	成都	房产开发		100.00	投资或设立
重庆九睿鑫贸易有限责任公司	重庆	重庆	建筑装饰		100.00	非同一控制下企业合并
上海领钺管理咨询合伙企业	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海优乾商业管理合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
嘉兴璟鸿置业有限公司	嘉兴	嘉兴	房产开发		40.00	投资或设立
上海璟曜置业有限公司	上海	上海	房产开发		100.00	投资或设立
宁波置巧人居科技有限公司	宁波	宁波	建筑装饰		100.00	投资或设立
杭州景晖置业有限公司	杭州	杭州	房产开发		100.00	投资或设立
萍乡市骁睿市场营销策划有限公司	萍乡	萍乡	商业管理		100.00	投资或设立
常熟骏淳贸易有限公司	江苏	江苏	建筑装饰		33.00	非同一控制下企业合并
常熟市江南房地产置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
常熟市江南国泰房地产置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
常熟市江南中盈房地产置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
成都景煜置业有限公司	成都	成都	房产开发		50.10	投资或设立
重庆沪驿景企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	重庆	重庆	商业管理		100.00	投资或设立
重庆沪昇晖企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	商业管理		50.10	投资或设立
武汉瑞轩房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发		60.00	投资或设立
重庆沪驿晖企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	重庆	重庆	商业管理		100.00	投资或设立
苏州璟翰咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
苏州璟绣咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
苏州璟麒咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
苏州璟鲤咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
苏州璟霖咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
苏州璟瑟咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
上海优赴企业管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海优朔企业管理有限公司	上海	上海	商业管理		37.97	投资或设立
上海璟蕤企业管理咨询合伙企业	上海	上海	商业管理	100.00		投资或设立
扬州景骁置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		60.00	投资或设立
无锡景屹置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
常州景荣置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
成都世纪春秋置业有限公司	成都	成都	房产开发		90.00	非同一控制下企业合并
成都亚庆贸易有限责任公司	成都	成都	建筑装饰		80.00	非同一控制下企业合并
无锡璟航咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		72.00	投资或设立
无锡璟悦咨询管理有限公司	江苏	江苏	商业管理		100.00	投资或设立
上海臻妍企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理	27.62	50.47	投资或设立
上海璟樾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
上海优昆企业管理有限公司	上海	上海	商业管理		64.00	投资或设立
湖南鲲鹏物业服务服务有限公司	长沙	长沙	物业管理		51.00	非同一控制下企业合并
江苏欣祥物业有限公司	江苏	江苏	物业管理		51.00	非同一控制下企业合并
上海优朝企业管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	投资或设立
亮致有限公司	香港	香港	实业投资		100.00	投资或设立
宁波梅山保税港区腾祥企业管理有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
南京彩程置业有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	投资或设立
天津瑞全商业管理有限公司	天津	天津	实业投资		100.00	投资或设立
天津瑞志商业管理有限公司	天津	天津	实业投资		100.00	投资或设立
天津瑞达商业管理有限公司	天津	天津	实业投资		100.00	投资或设立
武汉市耀之泰置业有限公司	武汉	武汉	房产开发		90.00	非同一控制下企业合并
武汉瑞冕房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发		60.00	投资或设立
宁波景程置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		100.00	投资或设立
宁波璟赋企业管理有限公司	宁波	宁波	实业投资		100.00	投资或设立
宁波奉化景熙物业管理有限公司	宁波	宁波	物业管理		51.00	投资或设立
南京景棠商业管理有限公司	南京	南京	实业投资		100.00	投资或设立
南京景尚置业有限公司	南京	南京	房产开发		100.00	投资或设立
苏州璟霆咨询管理有限公司	苏州	苏州	实业投资		100.00	投资或设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.1 在子公司中的权益（续）

7.1.1 企业集团的构成（续）

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
太仓瑞逸咨询管理有限公司	太仓	太仓	实业投资		100.00	投资或设立
上海优晗企业管理有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海优璟企业管理有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海优珺企业管理有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海优懿企业管理有限公司	上海	上海	实业投资		100.00	投资或设立
上海领邨企业管理有限公司	上海	上海	实业投资		51.47	投资或设立
金华景熙置业有限公司	金华	金华	房产开发		100.00	投资或设立
成都景诚瑞置业有限公司	成都	成都	房产开发		100.00	投资或设立
南京景攀置业有限公司	南京	南京	房产开发		100.00	投资或设立
太仓璟辰咨询管理有限公司	江苏	江苏	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
天津旭明房地产开发有限公司	天津	天津	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
天津和胜房地产开发有限公司	天津	天津	房产开发		100.00	非同一控制下企业合并
江苏盛丰城市服务有限公司	江苏	江苏	物业管理		70.00	非同一控制下企业合并
重庆沪代景企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	实业投资		100.00	投资设立
苏州璟腾房产经纪有限公司	江苏	江苏	实业投资		100.00	投资设立



7 在其他主体中权益的披露（续）

7.2 在合营安排或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	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	
宁波荣安教育投资管理有限公司	宁波	宁波	教育项目投资		25.00%	权益法
宁波佳穆投资有限公司	宁波	宁波	实业投资		40.00%	权益法
苏州领瑞置业有限公司	苏州	苏州	房产开发		50.00%	权益法
苏州程瑞置业有限公司	苏州	苏州	房产开发		50.00%	权益法
常熟志诚房地产开发有限公司	常熟	常熟	房产开发		25.00%	权益法
宁波景丰置业有限公司	宁波	宁波	房产开发		50.00%	权益法
南京裕宁置业有限公司	南京	南京	房产开发		17.00%	权益法
领途教育咨询（北京）有限公司	北京	北京	技术开发		20.00%	权益法
上海办伴科技发展有限公司	上海	上海	技术开发		13.29%	权益法
南京善盛房地产开发有限公司	南京	南京	房产开发		19.75%	权益法
上海品宅装饰科技有限公司	上海	上海	装修装饰		34.00%	权益法
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	天津	天津	房产开发		49.00%	权益法
苏州璟雅咨询管理有限公司	苏州	苏州	管理咨询		40.00%	权益法
天津昌新装饰有限公司	天津	天津	装修装饰		32.00%	权益法
湖南金瑞华城市运营有限公司	湘潭	湘潭	物业管理		39.00%	权益法
扬州恒宇置业有限公司	扬州	扬州	房产开发		30.00%	权益法
重庆景焕金置业有限公司	重庆	重庆	房产开发		51.00%	权益法
武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发		40.00%	权益法
武汉瑞毅弘发房地产开发有限公司	武汉	武汉	房产开发		50.00%	权益法



8 与金融工具相关的风险

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。本公司对此的风险管理政策概述如下。

8.1 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、合同资产、衍生金融工具等。本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致任何重大损失。

此外，对于应收账款、其他应收款、合同资产，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它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。本公司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，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。由于主要合作客户具有良好的信誉，并且应收此等公司的款项均定期结算，相关的信用风险并不重大。

8.2 流动性风险

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

8.2.1 非衍生金融负债到期期限分析

项目	期末余额					
	应要求	3 个月以内	3 个月-1 年	1-2 年	2-5 年	5 年以上
短期借款	-	299,852,368.79	95,290,000.00	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	1,770,797,389.50	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	46,532,213.42	-	-	-	-	-
应交税费	1,533,771,441.29	-	-	-	-	-
其他应付款	4,958,478,668.82	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	504,207,483.55	1,816,747,688.00	882,407,341.74	-	-	-
长期借款	-	-	-	111,170,851.53	94,328,368.25	220,783,950.40
应付债券	-	-	-	-	1,961,030,684.93	-
合计	8,813,787,196.58	2,116,600,056.79	977,697,341.74	111,170,851.53	2,055,359,053.18	220,783,950.40



8 与金融工具相关的风险

8.2 流动性风险（续）

8.2.1 非衍生金融负债到期期限分析（续）

项目	期初余额					
	应要求	3 个月以内	3 个月-1 年	1-2 年	2-5 年	5 年以上
短期借款	-	-	86,990,000.00	-	-	-
应付票据	9,387,787.88	-	-	-	-	-
应付账款	2,487,965,571.46	-	-	-	-	-
应付职工薪酬	47,695,432.11	-	-	-	-	-
应交税费	1,833,121,877.83	-	-	-	-	-
其他应付款	5,017,543,824.99	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	1,355,900,439.88	2,159,914,443.37	-	-	-
长期借款	-	-	-	1,680,951,353.68	57,000,000.00	89,000,000.00
应付债券	-	-	-	963,533,328.27	957,653,645.13	-
合计	9,395,714,494.27	1,355,900,439.88	2,246,904,443.37	2,644,484,681.95	1,014,653,645.13	89,000,000.00

8.3 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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。本公司的利率风险主要产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响，本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的长期负债有关。。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。当利率上下浮动 1%时，对净利润的影响为 897,735.00 元。

8.3.1 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。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司主要经营地为境内，且以人民币为主，因此公司无重大汇率风险。



9 公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2024 年 12 月 31 日公允价值			
	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	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	-	-	4,003,936.30	4,003,936.30
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	4,003,936.30	4,003,936.30
（1）债务工具投资	-	-		
（2）权益工具投资	-	-	4,003,936.30	4,003,936.30
（3）衍生金融资产	-	-	-	-
2.指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
（1）债务工具投资	-	-	-	-
（2）权益工具投资	-	-	-	-
（二）其他债权投资	-	-	-	-
（三）其他权益工具投资	-	-	387,000,000.00	387,000,000.00
（四）投资性房地产	-	-	2,985,760,676.81	2,985,760,676.81
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	-	2,985,760,676.81	2,985,760,676.81
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
（五）生物资产	-	-	-	-
1.消耗性生物资产	-	-	-	-
2.生产性生物资产	-	-	-	-
（六）其他非流动金融资产	-	-	245,135,800.00	245,135,800.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	3,621,900,413.11	3,621,900,413.11
（七）交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
1.发行的交易性债券	-	-	-	-
2.衍生金融负债	-	-	-	-
3.其他	-	-	-	-
（八）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
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	-	-	-	-
（一）持有待售资产	-	-	-	-
.....				
非持续以公允价值计量的资产总额	-	-	-	-



9 公允价值的披露（续）

9.2 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司投资性物业的估值流程

本公司的投资性物业于 2024 年 12 月 31 日由独立专业评估师戴德梁行有限公司进行评估，该评估师持有获认可的相关专业资格，且对所估值投资物业的地点及领域拥有近期经验。

对于投资性房地产，本公司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模型和可比市场法等。所使用的输入值主要包括租金增长率、资本化率和单位价格等。

本年评估技术并无发生变化。

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司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和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、缺乏流动性折价等。对于银行理财产品、为本公司融资而持有的基金投资、专项计划次级投资，账面价值与公允价值相近，以账面价值为基础确定公允价值。

10 关联方关系及其交易

10.1 本公司的母公司情况

10.1.1 存在控制关系的关联方简况

企业名称	与本公司关系	主营业务
海南景申投资管理有限公司	母公司	实业投资

10.1.2 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

单位名称	2023 年 12 月 31 日		本期增/减数		2024 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%
海南景申投资管理有限公司	1,292,000,000	79.70	-	-	1,292,000,000	79.70



10 关联方关系及其交易（续）

10.2 不存在控制关系但有关联交易的关联方

关联方名称	与本公司关系
闫浩	最终控制人
Jingrui Holdings Limited	最终控制方
Sincere Paragon Limited	受同一控制方最终控制
权益城市设施开发（天津）有限公司	受同一控制方最终控制
Natural Apex Limited	受同一控制方最终控制
宁波景瑞置业有限公司	受同一控制方最终控制
上海韬永物业管理有限公司	受同一控制方最终控制
上海锴垚企业管理有限公司	受同一控制方最终控制
上海锴利置业有限公司	受同一控制方最终控制
上海沪泰房地产发展有限公司	受同一控制方最终控制
上海锴康企业管理有限公司	受同一控制方最终控制
上海品宅装饰科技有限公司	本公司投资的企业
苏州程瑞置业有限公司	本公司投资的企业
苏州领瑞置业有限公司	本公司投资的企业
宁波佳穆投资有限公司	本公司投资的企业
宁波景丰置业有限公司	本公司投资的企业
南京裕宁置业有限公司	本公司投资的企业
宁波荣安教育投资管理有限公司	本公司投资的企业
常熟志诚房地产开发有限公司	本公司投资的企业
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	本公司投资的企业
南京善盛房地产开发有限公司	本公司投资的企业
领途教育咨询（北京）有限公司	本公司投资的企业
常熟辉煌置业有限公司	本公司投资的企业
天津骏友房地产信息咨询有限公司	本公司投资的企业
天津旭明房地产开发有限公司	本公司投资的企业
天津瑞辉商业管理有限公司	本公司投资的企业
上海微束信息科技有限公司	本公司投资的企业



10 关联方关系及其交易（续）

10.3 关联方交易

关联方名称	交易类型	2024 年度	2023 年度
阳菱光辉（天津）房地产开发有限公司	提供劳务	11,600,022.78	20,440,863.28
南京裕宁置业有限公司	提供劳务	-	6,276,567.92
重庆景焕金置业有限公司	提供劳务	-	909,420.79

10.4 关联方往来款项余额

关联方名称	账户名称	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上海品宅装饰科技有限公司	其他应收款	1,082,741.70	1,082,741.70
宁波景航置业有限公司	其他应收款	9,987,173.47	9,969,898.47
宁波佳穆投资有限公司	其他应收款	117,275,131.66	98,845,131.66
天津骏友房地产信息咨询有限公司	其他应收款	85,430,409.94	85,430,409.94
Jingrui Holdings Limited	其他应收款	1,642,250,396.88	1,531,209,257.74
苏州璟雅咨询管理有限公司	其他应收款	116,201,260.34	116,200,260.34
武汉胜炫置业发展有限公司	其他应收款	54,304,000.00	54,304,000.00
宁波景丰置业有限公司	其他应收款	1,930,662.96	1,442,172.96
常熟辉煌置业有限公司	其他应收款	59,230,116.42	29,967,596.31
阳菱光辉(天津)房地产开发有限公司	其他应收款	91,444,207.07	91,444,207.07
上海品宅装饰科技有限公司	应付账款	1,630,336.69	1,630,336.69
苏州领瑞置业有限公司	其他应付款	68,849,481.47	70,188,060.61
常熟志诚房地产开发有限公司	其他应付款	25,040,510.00	25,040,510.00
宁波荣安教育投资管理有限公司	其他应付款	-	85,000.00
宁波景丰置业有限公司	其他应付款	14,620,053.00	56,981,563.00
南京裕宁置业有限公司	其他应付款	60,707,428.00	60,707,428.00
常熟辉煌置业有限公司	其他应付款	56,519,226.45	25,155,853.09
南京善盛房地产开发有限公司	其他应付款	214,150,812.80	214,150,812.80
天津瑞辉房地产开发有限责任公司	其他应付款	-	81,632,000.00
天津新友置业有限公司	其他应付款	60,258,000.00	60,258,000.00
北海颢尚投资有限公司	其他应付款	3,800,000.00	3,800,000.00
扬州恒宇置业有限公司	其他应付款	202,395,805.00	232,148,860.00



10 关联方关系及其交易（续）

10.5 关联担保情况

10.5.1 本公司及其子公司接受关联方担保

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
闰浩	上海垚克置业有限公司	191,487,608.50	2024-8-1	2037-7-1
闰浩	宁波景程置业有限公司	378,124,078.72	2022-06-15	2024-09-04
闰浩	杭州景晖置业有限公司	193,270,000.00	2023-10-13	2024-10-12
闰浩	常州景荣置业有限公司	153,700,000.00	2023-7-20	2026-10-31
闰浩	重庆九睿鑫贸易有限责任公司	399,700,000.00	2022-5-13	2024-10-22

10.5.2 本公司及其子公司对外担保方

提供担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
景瑞地产（集团）有限公司	上海韬永物业管理有限公司	56,000,000.00	2019-11-28	2029-11-20
景瑞地产（集团）有限公司	常熟辉煌置业有限公司	107,340,000.00	2021-03-26	2023-03-26
景瑞地产（集团）有限公司	上海沪泰房地产发展有限公司	275,500,000.00	2023-12-07	2025-03-06
景瑞地产（集团）有限公司	扬州恒宇置业有限公司	425,000,000.00	2021-06-16	2026-11-29
景瑞地产（集团）有限公司	重庆景焕金置业有限公司	193,470,000.00	2021-05-17	2025-12-10
景瑞地产（集团）有限公司	武汉瑞毅鸿发房地产开发有限公司	437,000,000.00	2020-3-30	2026-9-27
景瑞地产（集团）有限公司	武汉盈锦嘉园房地产开发有限公司	403,932,400.00	2020-4-23	2028-03-14

11 或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，由于公司流动性出现紧张及债务风险，金融机构及非金融机构借款逾期，以及合作方款项纠纷金额合计 405,115.60 万元，其中已判决 137,656.61 万元，已上诉未判决 100,187.51 万元，协商中的 167,271.47 万元。其他工程类、营销类诉讼案件数量多、情况复杂。目前，公司正积极与相关方沟通协商处理方案，保障公司的持续经营，如公司能妥善解决，则存在和解的可能；如未能妥善解决，则公司相关资产存在被动处置的风险，将对公司的持续经营产生重大不利影响。

12 承诺事项

- 12.1 截止 2024 年 12 月 31 日，本公司为购房人提供银行按揭贷款担保的余额为 1,327,544,799.38 元。
- 12.2 截止 2024 年 12 月 31 日，本公司为合并范围内子公司取得银行借款提供担保余额 2,583,670,100.00 元。

13 资产负债表日后事项

截至本公司董事会签发本财务报表（2025 年 4 月 30 日）止，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的其他重大资产负债表后事项。



14 公司财务报表项目附注

14.1 其他应收款

14.1.1 其他应收款汇总情况

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	549,882,249.63	549,882,249.63
其他应收款	26,440,811,107.81	26,243,087,035.68
合计	26,990,693,357.44	26,792,969,285.31

14.1.2 应收股利

14.1.2.1 应收股利情况

被投资单位	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
湖州景瑞置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
常州景申置业有限公司	27,360,000.00	27,360,000.00
太仓景瑞置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
上海景尚置业有限公司	156,522,249.63	156,522,249.63
绍兴景康置业有限公司	26,000,000.00	26,000,000.00
合计	549,882,249.63	549,882,249.63

14.1.3 其他应收款

14.1.3.1 按账龄披露

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	2,485,073,237.77	558,110,869.32
1 至 2 年	545,178,380.83	2,247,936,543.50
2 至 3 年	2,247,896,817.47	8,162,556,388.01
3 至 4 年	8,052,572,984.41	12,236,103,746.50
4 至 5 年	10,097,428,917.90	1,378,061,781.07
5 年以上	4,527,326,225.27	3,169,340,653.46
小计	27,955,476,563.65	27,752,109,981.86
减：坏账准备	1,514,665,455.84	1,509,022,946.18
合计	26,440,811,107.81	26,243,087,035.68



14 公司财务报表项目附注（续）

14.1.3.2 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
内部关联方资金往来款	25,141,750,485.53	24,791,646,109.96
应收联营/合营企业款及境外企业款	2,396,342,139.12	2,890,876,294.33
押金及保证金	24,865,528.55	26,099,028.55
代收代付款	1,588,140.05	507,552.43
其他资金往来	390,930,270.40	42,980,996.59
小计	27,955,476,563.65	27,752,109,981.86
减：坏账准备	1,514,665,455.84	1,509,022,946.18
合计	26,440,811,107.81	26,243,087,035.68

14.1.3.3 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额	-	9,022,946.18	1,500,000,000.00	1,509,022,946.18
2023 年 12 月 31 日余额在本期	-	9,022,946.18	1,500,000,000.00	1,509,022,946.18
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-	5,642,509.66	-	5,642,509.66
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024 年 12 月 31 日余额	-	14,665,455.84	1,500,000,000.00	1,514,665,455.84

14.1.3.4 本期末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	金额	账龄	占总额比例%
宁波梅山保税港区怡然投资有限公司	2,431,335,913.61	5 年以内	8.70
上海宇语建筑材料有限公司	1,885,097,499.50	1 年以内及以上	6.74
Jingrui Holdings Limited	1,502,533,519.77	1 至 3 年	5.37
诸暨景瑞置业有限公司	1,326,624,815.81	3 至 5 年	4.75
上海骁翼投资有限公司	1,233,634,033.57	4 至 5 年	4.41
合计	8,379,225,782.26		29.97



14 公司财务报表项目附注（续）

14.2 长期股权投资

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
子公司	3,106,982,252.06	-	3,106,982,252.06	-

14.2.1 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	2023 年 12 月 31 日	本期投资增减额	2024 年 12 月 31 日	减值准备
上海丽景房地产开发有限公司	13,393,957.88	13,393,957.88	-	13,393,957.88	-
上海翔昀房地产营销代理有限公司	81,363,144.33	81,363,144.33	-	81,363,144.33	-
上海华江建设发展有限公司	109,520,270.96	48,770,270.96	-	48,770,270.96	-
上海景瑞投资有限公司	121,438,718.00	121,438,718.00	-	121,438,718.00	-
上海景祥置业有限公司	15,948,959.44	15,948,959.44	-	15,948,959.44	-
上海璟泰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	343,892,825.00	343,892,825.00	-	343,892,825.00	-
南通景瑞置业有限公司	42,500,000.00	42,500,000.00	-	42,500,000.00	-
常州景申置业有限公司	28,274,177.63	28,274,177.63	-	28,274,177.63	-
天津景尚置业投资有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00	-	27,000,000.00	-
湖州景瑞置业有限公司	124,990,000.00	124,990,000.00	-	124,990,000.00	-
太仓景瑞置业有限公司	508,684,542.00	508,684,542.00	-	508,684,542.00	-
上海景尚置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	-
重庆景康置业发展有限公司	111,392,750.00	111,392,750.00	-	111,392,750.00	-
绍兴景瑞置业有限公司	90,000,000.00	90,000,000.00	-	90,000,000.00	-
上海诚景投资有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-
绍兴景康置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
绍兴景祥置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-
上海景秀置业有限公司	70,599,018.00	70,899,235.10	-	70,899,235.10	-
杭州景航置业有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	-	51,000,000.00	-
上海佳冠投资有限公司	8,325,000.00	200,493,671.72	-	200,493,671.72	-
上海上璞股权投资基金管理中心（有限合伙）	192,000,000.00	192,000,000.00	-	192,000,000.00	-
南京景腾置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-
宁波梅山保税港区景尚投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
上海佳灿投资有限公司	74,620,000.00	74,620,000.00	-	74,620,000.00	-
上海优朔企业管理有限公司	83,000,000.00	83,000,000.00	-	83,000,000.00	-
天津瑞悦商业管理有限公司	320,000.00	320,000.00	-	320,000.00	-
上海优朔企业管理有限公司	377,000,000.00	377,000,000.00	-	377,000,000.00	-
上海璟樾企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	280,000,000.00	280,000,000.00	-	280,000,000.00	-
		3,106,982,252.06	-	3,106,982,252.06	-



14 公司财务报表项目附注（续）

14.3 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
股权处置收益	-	4,640,673.25
分红收入	443,063,541.16	-
股权处置收益	443,063,541.16	4,640,673.25



15 补充资料

15.1 当期非经常性损益明细表

项目	2024 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-54,741,838.01	-
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,840,792.91	-
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
非货币性资产交换损益	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	40,631.60	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-
债务重组损益	41,495,189.51	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-241,121,013.88	-
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,886,195.71	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	-255,372,433.58	-
所得税影响额	-	-
少数股东权益影响额（税后）	-83,438,933.09	-
合计	-171,933,500.49	-

16 财务报表之批准

本财务报表业经本公司执行董事批准通过。


景瑞地产（集团）有限公司

法定代表人：倪沫梅

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

2025 年 4 月 30 日

