

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

审计报告

立信中联审字[2025]D-1206 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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：津25U5MXME86



目 录

一、 审计报告	1—4
二、 财务报表	
1、 合并资产负债表、母公司资产负债表	1—4
2、 合并利润表、母公司利润表	5—6
3、 合并现金流量表、母公司现金流量表	7—8
4、 合并所有者权益变动表、母公司所有者权益变动表	9—12
5、 财务报表附注	1—83





立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2025]D-1206 号

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称禹洲鸿图公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了禹洲鸿图公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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



三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如附注二（二）所述：禹洲集团控股有限公司（母公司最终控股方，下称禹洲控股）于 2025 年 3 月 31 日公告其年度业绩时披露，2024 年度产生亏损人民币 14,774,863,000.00 元，截至 2024 年 12 月 31 日，禹洲控股拥有流动负债净额人民币 23,801,556,000.00 元、负债净额人民币 11,735,686,000.00 元、未付清优先票据利息 1,285,496,000.00 美元（相当于人民币 9,143,333,000.00 元）、未付计息银行借贷利息 24,482,000.00 美元（相当于人民币 176,124,000.00 元）和 47,325,000.00 港元（相当于人民币 43,825,000.00 元）、未支付优先票据的本金共计 3,095,085,000.00 美元（相当于人民币 22,014,377,000.00 元），以及未支付计息银行借贷的本金共计 179,583,000.00 美元（相当于人民币 1,291,926,000.00 元）和 206,162,000.00 港元（相当于人民币 190,914,000.00 元）。根据优先票据及计息银行借贷协议的条款及条件，相关未支付利息或逾期本金已导致发生违约事件。

优先票据持有人及借款银行有权要求立即偿还未偿还本金连同应计利息。于 2024 年 12 月 31 日，禹洲控股拥有本金总额为人民币 52,620,222,000.00 元的计息银行及其他借贷、公司债券及优先票据，而手头可得现金及现金等价物为人民币 1,119,141,000.00 元。

上述事项或情况，表明存在可能导致对禹洲鸿图公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

禹洲鸿图公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括构成 2024 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。



基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估禹洲鸿图公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算禹洲鸿图公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督禹洲鸿图公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对禹洲鸿图公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致禹洲鸿图公司不能持续经营。

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

(6) 就禹洲鸿图公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国天津市

2025 年 4 月 30 日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：厦门禹洲图地房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,191,427,193.55	1,213,066,426.80
交易性金融资产			300,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	72,502,054.80	122,649,612.07
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	271,781,934.55	1,674,392,948.56
应收资金集中管理款			
其他应收款	五、（四）	16,784,245,525.40	20,656,922,969.07
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	15,137,817,487.81	23,746,576,723.68
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	2,085,415,562.22	1,947,090,193.70
流动资产合计		36,546,219,758.33	52,360,998,873.88
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（七）	5,522,956,169.20	6,901,820,109.26
其他权益工具投资	五、（八）	25,863,016.34	25,863,016.34
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（九）	7,515,500,000.00	8,235,300,000.00
固定资产	五、（十）	335,475,820.51	359,659,992.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十一）	1,077,087.13	1,265,538.13
开发支出			
商誉	五、（十二）		
长期待摊费用	五、（十三）	717,767.08	1,144,478.01
递延所得税资产	五、（十四）	191,743,274.78	827,146,730.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		13,593,333,435.07	16,352,199,864.71
资产总计		50,139,552,893.40	68,713,198,738.59



合并资产负债表（续）

2021年12月31日

编制单位：厦门禹洲西园地产开发有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(十六)	1,733,486,380.28	1,435,036,020.83
预收款项	五、(十七)	27,047,761.52	11,312,309.64
合同负债	五、(十八)	3,725,751,082.43	9,270,699,075.36
应付职工薪酬	五、(十九)	31,215,378.25	71,660,822.68
应交税费	五、(二十)	626,742,432.25	1,528,671,929.72
其他应付款	五、(二十一)	22,751,433,193.11	26,460,860,304.63
其中：应付利息			
应付股利	五、(二十一)	493,280,000.00	493,280,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(二十二)	2,053,916,142.03	4,112,712,838.35
其他流动负债	五、(二十三)	335,317,597.42	831,362,916.78
流动负债合计		31,281,939,967.29	16,788,319,217.99
非流动负债：			
长期借款	五、(二十四)	3,208,682,205.28	2,949,090,000.00
应付债券	五、(二十五)	1,975,000,000.00	1,800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	五、(二十六)	-	5,271,513.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、(二十七)	30,182,285.63	9,988,143.97
递延收益			
递延所得税负债	五、(十四)	165,623,895.78	555,699,951.76
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,679,788,386.69	5,320,049,608.73
负债合计		39,961,728,353.98	52,108,368,826.72
所有者权益：			
实收资本	五、(二十八)	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股	五、(二十九)	1,000,000.00	1,000,000.00
其他综合收益	五、(三十)	1,219,182,860.82	1,218,337,513.95
专项储备			
盈余公积	五、(三十一)	261,629,775.97	261,629,775.97
未分配利润	五、(三十二)	-235,597,944.29	1,613,849,687.03
归属于母公司所有者权益合计		2,714,214,692.50	7,622,816,976.95
少数股东权益		7,430,609,816.92	8,982,012,934.92
所有者权益合计		10,171,821,539.42	16,604,829,911.87
负债和所有者权益总计		50,139,552,893.40	68,713,198,738.59

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：甘世雄

主管会计工作负责人：甘世雄

会计机构负责人：王



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：厦门禹洲湾畔地产开发有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,571,257.25	6,423,970.71
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、（一）	9,517,979.42	6,815,659.45
应收款项融资			
预付款项		1,478,209.86	1,764,139.14
其他应收款	十二、（二）	10,873,815.469.29	30,501,859,903.18
其中：应收利息			767,750.23
应收股利		1,255,452,385.65	675,466,979.58
存货		106,484,051.31	106,484,051.31
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,185,607.25	3,758,847.86
流动资产合计		10,996,052,574.38	30,627,106,871.65
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、（三）	7,522,459,334.05	9,334,423,579.77
其他权益工具投资		900,000.00	900,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		108,400,000.00	114,700,000.00
固定资产		221,470.33	221,470.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,931,980,804.38	9,750,245,050.10
资产总计		18,928,033,378.76	40,377,351,921.75



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		130,012,541.86	130,340,548.37
预收款项		7,436,651.85	6,436,184.34
合同负债			
应付职工薪酬		1,535,936.84	1,535,936.84
应交税费		1,035,242.64	1,932,926.09
其他应付款		9,561,762,479.04	28,860,079,912.56
其中：应付利息		-	-
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,742,442,798.32	2,224,723,236.30
其他流动负债			
流动负债合计		11,444,225,650.55	31,225,048,714.50
非流动负债：			
长期借款		-	825,000,000.00
应付债券		1,975,000,000.00	1,800,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		48,182,171.79	50,037,171.79
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,023,182,171.79	2,675,037,171.79
负债合计		13,467,407,822.34	33,900,085,916.29
所有者权益：			
实收资本		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		0.91	0.91
减：库存股			
其他综合收益		348,542.50	348,542.50
专项储备			
盈余公积		503,150,422.12	503,150,422.12
未分配利润		3,456,846,590.89	4,473,767,039.93
所有者权益合计		5,460,345,556.42	6,477,266,005.46
负债和所有者权益总计		18,928,033,378.76	40,377,351,921.75

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2024年度

编制单位：厦门西洲跨境电商开发有限公司

金额单位：人民币元

	项目	2024年度	2023年度
一、营业总收入		8,307,497,140.98	17,605,396,651.83
其中：营业收入	五、(一)	8,307,497,140.98	17,605,396,651.83
二、营业总成本		8,506,116,783.56	16,870,037,481.72
其中：营业成本	五、(三)	7,787,144,550.41	15,662,851,617.27
税金及附加	五、(四)	119,386,672.27	361,834,159.06
销售费用		197,463,680.49	310,764,806.09
管理费用		173,232,679.14	235,769,050.29
研发费用			
财务费用	五、(五)	228,589,198.56	208,817,789.01
其中：利息费用		236,615,272.77	326,785,194.39
利息收入		12,602,568.11	74,243,430.52
加：其他收益		5,271,746.45	207,308.27
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(六)	147,205,020.04	229,367,393.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-152,801,166.34	280,302,649.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、(七)	790,283,184.89	1,250,449,700.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(八)	1,239,287,202.26	1,348,044,844.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、(九)	2,291,195,483.42	2,387,123,773.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,961,318,797.05	-4,110,675,146.95
加：营业外收入	五、(四)	6,284,326.61	8,574,401.46
减：营业外支出	五、(四)	44,725,372.24	66,707,212.04
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,999,656,842.68	-4,168,808,287.53
减：所得税费用		337,544,143.64	37,212,746.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,337,200,986.32	-4,431,505,541.45
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,337,200,986.32	-4,431,505,541.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,879,147,831.42	-2,593,764,898.61
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,457,753,355.00	1,337,830,642.96
六、其他综合收益的税后净额		845,346.87	226,537,876.76
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		845,346.87	147,477,053.26
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		845,346.87	147,477,053.26
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备：现金流量套期损益的有效部分			
6. 外币财务报表折算差额		845,346.87	62,876.76
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	147,414,178.80
七、综合收益总额		-6,336,355,639.45	-4,205,057,664.72
归属于母公司股东的综合收益总额		-4,878,602,284.45	-2,446,287,842.98
归属于少数股东的综合收益总额		-1,457,753,355.00	-1,358,769,821.73
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

本财务报表为合并财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2024年度

编制单位：厦门雷湖湾地产开发有限公司

金额单位：人民币元

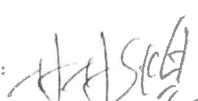
项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入		25,107,609.07	60,419,243.24
减：营业成本		242,637.30	88,431.86
税金及附加		2,788,625.33	3,256,838.92
销售费用		359,596.29	2,191,608.10
管理费用		5,980,197.03	11,953,035.42
研发费用			
财务费用		59,092,716.57	36,778,913.73
其中：利息费用		59,086,273.41	70,865,006.84
利息收入		29,097.84	34,097,486.40
加：其他收益		-	7,199.08
投资收益（损失以“-”号填列）		150,751,457.80	906,300,249.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-444,234,015.29	130,453,093.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-6,300,000.00	-110,530,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-39,243,200.01	148,561.92
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,080,653,483.57	-93,709,721.40
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,018,501,389.23	708,367,007.12
加：营业外收入		9,356.92	27,800.17
减：营业外支出		3,416.73	6,292.92
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,018,495,449.04	708,388,514.37
减：所得税费用		-1,575,000.00	-155,236,477.70
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,016,920,449.04	863,624,992.07
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,016,920,449.04	863,624,992.07
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-1,016,920,449.04	863,624,992.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并现金流量表

2024年度

编制单位：厦门禹洲湾畔房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,673,915,570.87	5,188,336,581.54
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,817,186,926.22	14,974,077,833.56
经营活动现金流入小计		12,521,102,497.09	20,162,414,415.10
购买商品、接受劳务支付的现金		1,808,912,133.30	3,157,158,616.72
支付给职工以及为职工支付的现金		126,640,679.72	201,290,265.53
支付的各项税费		226,405,452.02	598,338,232.08
支付其他与经营活动有关的现金		10,077,165,479.13	15,447,329,602.16
经营活动现金流出小计		12,239,123,744.17	19,404,116,716.49
经营活动产生的现金流量净额		281,978,752.92	758,297,698.61
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		300,000.00	10,988,726.75
取得投资收益收到的现金		71,997,986.78	64,212,861.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			373,758.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			800,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		75,297,986.78	875,575,349.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			142,053.10
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			116,666,700.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			116,808,753.10
投资活动产生的现金流量净额		75,297,986.78	758,766,596.10
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			20,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	20,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,567,957,794.72	1,987,400,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		547,435,998.57	623,288,125.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		63,124,000.00	15,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		2,165,393,793.29	2,610,688,125.73
筹资活动产生的现金流量净额		2,165,393,793.29	-2,590,688,125.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		305.78	
五、现金及现金等价物净增加额	五、(四十二)	1,808,116,747.81	1,073,623,831.02
加：期初现金及现金等价物余额	五、(四十二)	3,318,443,509.02	4,392,067,340.01
六、期末现金及现金等价物余额	五、(四十二)	4,510,326,761.21	3,318,443,509.02

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：林水峰

主管会计工作负责人：林水峰

会计机构负责人：林水峰



母公司现金流量表

2021年度

编制单位：厦门禹洲鹏图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		533,322.64	1,372,986.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		675,248,768.22	643,769,624.26
经营活动现金流入小计		675,782,090.86	648,112,610.94
购买商品、接受劳务支付的现金		60,962.56	6,923,958.12
支付给职工以及为职工支付的现金		3,210,336.73	2,860,698.12
支付的各项税费		1,188,428.48	5,086,112.66
支付其他与经营活动有关的现金		731,756,541.80	650,369,183.29
经营活动现金流出小计		742,216,269.57	665,239,952.19
经营活动产生的现金流量净额		-66,434,178.71	-17,097,341.25
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		50,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		15,000,000.00	15,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		65,000,000.00	15,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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		-	-
投资活动产生的现金流量净额		65,000,000.00	15,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,434,178.71	-2,097,341.25
加：期初现金及现金等价物余额		2,293,481.24	1,390,822.49
六、期末现金及现金等价物余额		859,302.53	2,293,481.24

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并所有者权益变动表（一）

2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：厦门厦洲湾地产开发有限公司

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	股东权益合计
	本年金额											
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	1,218,337,513.95	-	261,629,775.97	-	4,643,849,687.03	7,622,816,976.95	8,982,012,934.92	16,604,829,911.87	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年初余额	1,500,000,000.00	-	-	1,218,337,513.95	-	261,629,775.97	-	4,643,849,687.03	7,622,816,976.95	8,982,012,934.92	16,604,829,911.87	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额				845,346.87	-	-	-	-4,879,447,631.32	-4,878,602,284.45	-1,551,403,088.00	-6,430,005,372.45	
（二）股东投入和减少资本								-4,879,447,631.32	-4,879,447,631.32	-1,457,753,355.00	-6,337,200,986.32	
1. 股东投入的普通股				845,346.87	-	-	-	-	845,346.87	-29,865,733.00	-29,020,386.13	
2. 其他权益工具持有者投入资本										-50,000,000.00	-50,000,000.00	
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他				845,346.87					845,346.87			
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积										20,134,267.00	20,979,613.87	
2. 提取一般风险准备										-63,784,000.00	-63,784,000.00	
3. 对股东的分配												
4. 其他										-63,784,000.00	-63,784,000.00	
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	1,219,182,860.82	-	261,629,775.97	-	-235,597,944.29	2,744,214,692.50	7,430,609,846.92	10,174,824,539.42	





合并所有者权益变动表（二）

2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债	其他						小计
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	-	-	1,070,860,458.39	-	175,267,276.76	-	7,323,977,984.78
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,500,000,000.00	-	-	-	-	1,070,860,458.39	-	175,267,276.76	-	10,069,104,819.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	147,477,055.56	-	86,362,499.21	-	-2,446,287,842.98
（一）综合收益总额						147,477,055.56	-	86,362,499.21	-	-2,446,287,842.98
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股本权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积								86,362,499.21	-	-86,362,499.21
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	-	-	1,218,337,513.95	-	261,629,775.97	-	7,622,816,976.95

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





金額單位：人民幣元



母公司所有者权益变动表 (二)

2024年度

编制单位: 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 金额单位: 人民币元

项目	上年金额				资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	-	0.91	-	348,542.50	-	416,787,922.91	3,696,504,547.07	5,613,641,013.39
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,500,000,000.00	-	-	-	0.91	-	348,542.50	-	416,787,922.91	3,696,504,547.07	5,613,641,013.39
三、本年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	86,362,499.21	777,262,492.86	863,624,992.07
(一) 综合收益总额									86,362,499.21	863,624,992.07	863,624,992.07
(二) 股东投入和减少资本									-	-	-
1. 股东投入的普通股									-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本									-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额									-	-	-
4. 其他									-	-	-
(三) 利润分配									-	-	-
1. 提取盈余公积									86,362,499.21	-86,362,499.21	-
2. 对股东的分配									86,362,499.21	-86,362,499.21	-
3. 其他									-	-	-
(四) 股东权益内部结转									-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)									-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)									-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损									-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益									-	-	-
6. 其他									-	-	-
(五) 专项储备									-	-	-
1. 本年提取									-	-	-
2. 本年使用									-	-	-
(六) 其他									-	-	-
四、本年年末余额	1,500,000,000.00	-	-	-	0.91	-	348,542.50	-	503,150,422.12	4,473,787,039.93	6,477,266,005.46

所附附注为本财务报表的组成部分

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

二〇二四年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)系由香港丰洲投资有限公司、厦门禹洲房地产开发有限公司投资设立,于2006年6月20日在厦门市工商行政管理局登记注册,现持有统一社会信用代码为913502007841831664的营业执照,注册资本150,000.00万元。

本公司经营范围:从事房地产投资、开发与经营管理,房产租赁,承接室内装饰装修工程;批发零售建筑材料。

公司最终实际控制人为林龙安先生、郭英兰女士。

本财务报表业经公司董事会于2025年4月30日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

根据企业会计准则的相关规定,公司会计核算以权责发生制为基础。除投资性房地产和金融工具公允价值计量外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 持续经营能力评价

本公司存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

禹洲集团控股有限公司(母公司最终控股方,下称禹洲控股)于2025年3月31日公告其年度业绩时披露,2024年度产生亏损人民币14,774,863,000.00元,截至2024年12月31日,禹洲控股拥有流动负债净额人民币23,801,556,000.00元、负债净额人民币11,735,686,000.00元、未付清优先票据利息1,285,496,000.00美元(相当于人民币9,143,333,000.00元)、未付计息银行借贷利息24,482,000.00美元(相当于人民币176,124,000.00元)和47,325,000.00港元(相当于人民币43,825,000.00元),未支付优先票据的本金共计3,095,085,000.00美元(相当于人民币22,014,377,000.00元)、未支付计息银行借贷的本金共计179,583,000.00美元(相当于人民币1,291,926,000.00元)和206,162,000.00港元(相当于人民币190,914,000.00元)。根据优先票据及计息银行借贷协议的条款及条件,相关



未支付利息或逾期本金已导致发生违约事件。

优先票据持有人及借款银行有权要求立即偿还未偿还本金连同应计利息。于 2024 年 12 月 31 日，禹洲控股拥有本金总额为人民币 52,620,222,000.00 元的计息银行及其他借贷、公司债券及优先票据，而手头可得现金及现金等价物为人民币 1,119,141,000.00 元。

上述情况显示存在重大不确定因素，可能对持续经营的能力构成重大疑虑。

在评估本公司是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时，已考虑到未来流动性及其可用资金来源。为增强持续发展能力，拟采取以下措施改善持续经营能力：

- （1）通过加强应收款项回收力度，同时寻求获取外部资金支持，能够保障自身资金需求。
- （2）积极与债权人小组就现有票据项下的境外债务拟定协商一致的债务重组方案。
- （3）合理调配人力资源，加强成本管控。根据经营规模适时调整总部组织架构，削减总部人员编制，逐渐向扁平化管理架构转变，有效降低运行成本。优化资产经营，加强全面预算管理和成本管控，严格控制各项费用支出，降低经营成本，最大限度提高主营业务盈利水平。

公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。

三、 重要会计政策及会计估计

（一） 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

（四） 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。



(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

控制，是指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。公司已按照实质重于形式的原则，综合考虑了包括投资者的持股情况、投资者之间的相互关系、公司治理结构、潜在表决权等所有相关事实和因素后作出判断。

2. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

3. 合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并



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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。



（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

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

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

②分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。



（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

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

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

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“三（十三）长期股权投资”。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（九）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率，作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑



差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

(十) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，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）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。



2) 根据正式书面文件载明的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, 并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额; 不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款, 以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时, 将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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) 包括应收款项融资、其他债权投资等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量, 公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外, 均计入其他综合收益。

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, 计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具) 包括其他权益工具投资等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等, 按公允价值进行初始计量, 相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量, 公允价值变动计入当期损益。



(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。



2) 因转移金融资产而收到的对价, 与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

- 1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- 2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产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)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 则终止确认该金融负债或其一部分; 本公司若与债权人签定协议, 以承担新金融负债方式替换现存金融负债, 且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的, 则终止确认现存金融负债, 并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的, 则终止确认现存金融负债或其一部分, 同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时, 终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的, 在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值, 将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。



5. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，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；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，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。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。

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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 应收账款、应收款项融资、其他应收款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工



具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

(1) 应收账款

应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	3
1-2 年	10
2-3 年	20
3-4 年	30
4-5 年	50
5 年以上	100

(3) 其他应收款

组合名称	确定组合的依据	计量信用损失的方法
单项计提：第三方	是否存在诉讼、企业是否存续、是否可收回	结合具体情况确定
单项计提：联营合营企业	预期未来现金流入	结合具体情况确定
组合 1：合并范围内关联方的其他应收项	是否可收回	0.00%
组合 2：往来款组合	是否可收回	3.00%

2. 合同资产

(1) 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2) 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注三（十一）应收账款相关会计处理。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：包括库存商品、开发成本和开发产品等。



2. 发出存货的计价方法

存货发出时按个别认定法计价。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次转销法。

5. 存货跌价准备的确认标准和计提方法

（1）存货可变现净值的确定

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

开发成本包括可明确识别的成本，包括土地收购成本、发展物料和供应品合计成本、工资及其他直接费用、和按合理基础分配的经营费用及已资本化的借款利息。可变现净值为估计售价（根据当时市场情况）减去项目至竣工及于销售物业存货时所需估计成本。

开发产品包括项目的土地成本及开发成本的总额，指所有采购成本、加工成本及其他使存货达至现时地点及状态所发生的成本，并于报告期间结束日未出售物业应占该发展项目的比例厘定。可变现净值为估计售价（根据当时市场情况）减去销售物业时所需的估计成本。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

（2）存货跌价准备确认和计提的一般原则

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取；对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。



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

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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，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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。



在非货币性资产交换具有商业实质且换入资产和换出资产的公允价值均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和应支付的相关税费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。

通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

3. 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、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公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。



在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，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和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。



(十四) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。能够同时满足下列条件：

1. 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
2. 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

选择公允价值计量的具体依据：本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产分类

根据本公司实际情况确定固定资产类别，包括：房屋及建筑物、运输工具、办公设备等。

3. 折旧方法

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



各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
运输工具	年限平均法	5	5	19
办公设备	年限平均法	5	5	19

(十六) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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



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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十八) 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。

租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在



租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

(十九) 无形资产

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	摊销方法
计算机软件	5	直线法

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。



(二十) 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。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。

商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司长期待摊费用包括装修费，在受益期内平均摊销。

(二十二) 合同负债

合同负债是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。



(二十三) 职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

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

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。



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

3. 辞退福利的会计处理方法

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十四) 租赁负债

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

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

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

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

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



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

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

(二十五) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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



(二十六) 收入

1. 一般原则

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确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2. 具体原则

1. 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2. 物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(二十七) 合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。



与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十八) 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

本公司对于货币性资产的政府补助，按照收到的金额计量。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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



本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十九）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1. 本公司作为承租人

本公司于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

本公司的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备、运输工具及计算机及电子设备等。

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

2. 本公司作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（1）经营租赁

本公司经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本公司将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认相关资产。本公司将应收融资租赁款列示为长期应收款，自资产负债表日起一年内（含一年）收取的应收融资租赁款列示为一年内到期的非流动资产。



(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(三十一) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计估计变更

本报告期内未发生重大会计估计变更。

2. 重要会计政策变更

(1) 《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），规定了“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”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日开始执行，执行上述会计政策对本公司的财务报表无重大影响。



(2) 《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 3 月和 2024 年 12 月，财政部编写并发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》和发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，不再计入“销售费用”。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行，执行上述会计政策对本公司的财务报表无生重大影响。

四、 税项

(一) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6、9、13
	简易计税方法	5
房产税	从价计征的，按房产余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	-
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	1、5、7
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3
地方教育附加	按实际缴纳的增值税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20、25
土地增值税	按转让房地产所取得的预售收入和当地税务机关规定的比例预缴	2-6
	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	30、40、50、60

(二) 重要的税收优惠政策及依据

根据财政部、国家税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）、《支持小微企业和个体工商户发展税费优惠政策指引（2.0）》规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

根据财政部、国家税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

本公司下属部分子公司，适用上述优惠政策。



五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

1、明细情况

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	196,928.67	198,634.67
银行存款	1,510,129,832.54	3,318,244,874.35
其他货币资金	684,100,432.34	894,622,917.78
合 计	2,194,427,193.55	4,213,066,426.80

抵押、冻结等对使用有限制的款项：银行存款期末余额中预售监管资金 577,159,594.27 元；其他货币资金期末余额中冻结金额 401,010,211.21 元，保证金及其他受限金额 283,090,221.13 元。

2、外币资金情况

公司名称	币种	原币值	汇率	折算
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	美元	1,491.72	7.19	10,723.08
	港币	934.38	0.93	865.24
闽亚世界贸易中心有限公司	港币	4,607.17	0.93	4,266.24
合 计				15,854.56

(二) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	42,103,625.33	65,010,390.17
1 至 2 年	38,322,670.92	66,210,592.94
2 至 3 年	54,854,865.51	-
小计	135,281,161.76	131,220,983.11
减：坏账准备	62,779,106.96	8,571,371.04
合 计	72,502,054.80	122,649,612.07



2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例（%）	金 额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备	57,998,049.51	42.87	57,998,049.51	100.00	-
按组合计提坏账准备	77,283,112.25	57.13	4,781,057.45	6.19	72,502,054.80
其中：					
账龄组合	77,283,112.25	57.13	4,781,057.45	6.19	72,502,054.80
合 计	135,281,161.76	100.00	62,779,106.96	46.41	72,502,054.80

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例（%）	金 额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	131,220,983.11	100.00	8,571,371.04	6.53	122,649,612.07
其中：					
账龄组合	131,220,983.11	100.00	8,571,371.04	6.53	122,649,612.07
合计	131,220,983.11	100.00	8,571,371.04	6.53	122,649,612.07

(1) 按单项计提坏账准备共 3 项，相关信息如下：

名称	上年年末余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
公司 1	-	-	54,854,865.51	54,854,865.51	100.00	预计无法收回
公司 2	-	-	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
公司 3	-	-	1,643,184.00	1,643,184.00	100.00	公司已注销，预计无法收回
合计	-	-	57,998,049.51	57,998,049.51	100.00	



(2) 按组合计提坏账准备共 1 项，相关信息如下：

①按组合计提坏账准备：账龄组合

名 称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	42,103,625.33	1,263,108.76	3.00
1 至 2 年	35,179,486.92	3,517,948.69	10.00
2 至 3 年			20.00
合 计	77,283,112.25	4,781,057.45	6.19

3. 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
单 项 计 提	-	52,418,267.44	-	-	5,579,782.07	57,998,049.51
账 龄 组 合	8,571,371.04	1,789,468.48	-	-	-5,579,782.07	4,781,057.45
合 计	8,571,371.04	54,207,735.92	-	-	-	62,779,106.96

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	141,213,439.98	51.96	1,489,307,527.52	88.95
1 至 2 年	130,568,494.57	48.04	101,469,791.60	6.06
2 至 3 年	-	-	60,411,233.66	3.61
3 年以上	-	-	23,204,395.78	1.38
合 计	271,781,934.55	100.00	1,674,392,948.56	100.00

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	19,937,466,817.79	22,625,064,795.12
小计	19,937,466,817.79	22,625,064,795.12
减：坏账准备	3,153,221,292.39	1,968,141,826.05
合 计	16,784,245,525.40	20,656,922,969.07



1. 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收押金和保证金	247,924,883.55	362,740,752.95
其他	19,689,541,934.24	22,262,324,042.17
合 计	19,937,466,817.79	22,625,064,795.12

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	3,248,583,645.54	16.29	2,135,633,118.48	65.74	1,112,950,527.06
按组合计提坏账准备	16,688,883,172.25	83.71	1,017,588,173.91	6.10	15,671,294,998.34
其中：					-
其他款组合	13,517,583,443.20	67.80	1,017,588,173.91	7.53	12,499,995,269.29
集团内关联方	3,171,299,729.05	15.91	-	-	3,171,299,729.05
合 计	19,937,466,817.79	100.00	3,153,221,292.39	15.82	16,784,245,525.40



名 称	上年年末余额		期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
公司 30	-	-	79,725,864.33	79,725,864.33	100.00
公司 31	-	-	120,905,000.00	120,905,000.00	100.00
公司 32	-	-	12,000,000.00	12,000,000.00	100.00
公司 33	-	-	5,779,745.31	5,779,745.31	100.00
公司 34	-	-	3,750,000.00	3,750,000.00	100.00
公司 35	-	-	2,730,760.73	2,730,760.73	100.00
公司 36	-	-	1,041,274.00	1,041,274.00	100.00
公司 37	-	-	9,850,000.00	9,850,000.00	100.00
公司 38	-	-	13,500,000.00	13,500,000.00	100.00
公司 39			20,000,000.00	20,000,000.00	100.00
公司 40			678,808.72	678,808.72	100.00
公司 41			510,955.22	510,955.22	100.00
公司 42			395,592.00	395,592.00	100.00
公司 43			256,726.94	256,726.94	100.00
其他			322,088.98	322,088.98	100.00
合计	2,784,669,500.13	1,489,843,022.25	3,248,583,645.54	2,135,633,118.48	65.74



(五) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,922,338,093.37	2,854,818,248.97	7,067,519,844.40
开发产品	11,932,961,577.94	3,862,633,934.53	8,070,327,643.41
合 计	21,855,299,671.31	6,717,452,183.50	15,137,847,487.81

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	19,009,242,810.28	3,242,824,989.50	15,766,417,820.78
开发产品	9,017,037,867.46	1,036,878,964.56	7,980,158,902.90
合 计	28,026,280,677.74	4,279,703,954.06	23,746,576,723.68

2. 开发成本账面价值明细

项 目	期末余额	上年年末余额
禹洲印樾府	2,537,000,000.00	2,772,000,000.00
朗廷云墅	828,000,000.00	750,000,000.00
武汉经开 23R2 项目	680,000,000.00	2,189,900,000.00
荥阳 1603 嘉誉风华	649,099,808.95	288,579,681.36
开封嘉誉府	605,815,795.35	754,740,631.01
重庆·高新 1003 项目	556,098,852.89	1,660,293,115.90
禹洲 F 嘉誉滢湖、E 樾湖	327,837,285.94	707,699,948.33
禹洲北京通州 68 项目	271,763,558.29	540,385,607.74
仲恺生宏	252,040,400.60	565,777,740.69
禹洲商业广场	225,655,836.21	1,404,856,801.27
合肥公司新站区 XZ202005 地块嘉誉尚里	68,650,951.72	128,036,625.55
林海天城	65,557,354.45	50,961,547.76
禹洲新乡捷安龙湾国际住宅小区	-	605,840,073.36
北碚 0104 雍锦府	-	559,346,742.00
嘉誉东方	-	389,997,474.74
黄岛 3052 朗廷湾	-	183,200,000.00
奉贤 3804 项目	-	1,503,472,125.71
佛山勒流项目	-	711,329,705.36
小 计	7,067,519,844.40	15,766,417,820.78



3. 开发产品账面价值明细

项 目	期末余额	上年年末余额
武汉经开 23R2 项目	665,200,000.00	-
重庆·高新 1003 项目	644,900,000.00	-
佛山勒流项目	487,700,000.00	426,850,001.06
嘉誉东方	487,500,000.01	-
禹洲中央城二期	459,243,976.03	459,132,123.00
惠安 12 璟禾府-二期	458,146,191.00	858,372,058.59
宁波北仑 210J 项目	444,304,807.34	1,148,900,000.00
武汉禹洲朗廷元著	437,100,446.82	-
浦东书院禹洲城市广场	411,250,851.87	411,250,851.87
虹桥金茂悦	381,118,481.36	473,130,570.67
禹洲新乡捷安龙湾国际住宅小区	313,000,000.00	-
城上城	229,196,193.98	197,613,216.40
嘉荟雅苑	212,684,260.08	212,457,163.70
仲恺生宏	194,609,026.88	-
禹洲金辉中央花园	184,161,494.72	178,030,989.50
黄岛 3052 朗廷湾	166,350,308.00	-
春江郦城三期	152,659,627.69	174,113,881.91
北碚 0104 雍锦府	151,406,244.36	-
卢卡小镇	121,930,178.48	124,335,606.07
安溪 C3 溪山墅	114,352,939.06	148,358,259.55
禹洲尊海	106,484,051.31	106,484,051.31
奉贤雍锦府	98,912,077.87	140,957,932.96
东滩雍禧	89,213,117.27	96,825,941.74
三水 0186 朗悦	88,892,998.78	112,049,750.91
南庄 0004 曦悦	87,315,495.00	83,667,677.91
滨湖 BH2019-05 (蘭园) / 湖滨兰园	73,568,807.34	212,450,917.30
嘉定老城里	71,794,137.51	104,306,438.80
禹融府项目	68,195,122.07	69,739,583.11
禹洲 F 嘉誉瀟湖	68,140,836.26	96,490,869.86
包河 s1901 (雍荣府) / 雍容雅苑	62,904,324.42	60,390,057.66
湿地溯园	61,225,666.71	62,882,027.66
奉贤区南桥镇 29-02 地块 (酩悦都会/铂悦华庭)	55,678,669.60	99,395,271.36
雍贤府	53,891,422.02	96,477,494.62
江宁 G59 时光印象	32,924,312.19	62,920,511.35
禹洲锦苑	32,767,266.01	344,750,131.45
萝城 7P07 雍江府	30,711,525.76	146,803,044.64



项 目	期末余额	上年年末余额
嘉誉水岸雅苑	26,963,681.28	37,690,010.94
林海天城	24,245,597.57	27,579,827.61
山水大观三期	20,591,431.87	137,366,997.79
静海禹洲尊府-尊府 85、86 地块	24,512,595.89	190,091,355.75
肥西 1314 天玺	18,184,014.36	-
合肥公司新站区 XZ202005 地块嘉誉尚里	17,576,050.10	74,163,374.45
石家庄新华 9040 嘉誉山	16,799,322.31	50,789,737.88
邛崃西街 23 亩	16,007,166.42	19,774,571.74
禹洲中央城一期	14,026,676.43	71,187,268.17
高新 WG73 嘉誉山-一期	13,536,842.20	20,091,743.66
江宁 G66 上东逸境	12,400,718.62	7,788,625.33
高淳 G040506 逸墅	12,114,220.96	179,555,260.71
胜太路项目	11,268,012.71	12,059,006.85
新罗城上城	10,708,350.27	47,182,069.23
嘉定 1601 丁香里	7,208,199.08	85,356,611.92
中央海岸	5,735,012.07	68,061,385.83
徐州鹭湖朗廷	-	91,366,817.46
雍禧澜湾	-	98,387,322.74
其他尾盘项目	19,014,893.47	52,530,489.88
小 计	8,070,327,643.41	7,980,158,902.90

4. 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

项目	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	备注
		计提	转回或转销其他		
开发成本	3,242,824,989.50	243,291,509.11	631,298,249.64	2,854,818,248.97	
开发产品	1,036,878,964.56	3,638,961,350.95	813,206,380.98	3,862,633,934.53	
合计	4,279,703,954.06	3,882,252,860.06	1,444,504,630.62	6,717,452,183.50	

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
进项税额	522,953,275.68	571,222,251.70
预交税费	1,263,401,042.95	1,375,867,942.00
合同取得成本	299,061,243.59	-
合 计	2,085,415,562.22	1,947,090,193.70



(七) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他	
天津联禹置业有限公司	212,460,628.51	196,215.04		-	-4,513,357.50			-	-		196,215.04
上海府茂置业有限公司	992,495,209.98	-		-	27,853,999.74			24,500,000.00	-		-
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	12,838,758.33	8,343,478.78		-	-171,254.10			-	-		8,343,478.78
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	55,627,847.67	75,172,638.03		-	-1,088,400.13			-	-		75,172,638.03
天津禹洲裕成房地产开发有限公司	3,287,834.99	1,995,357.49		-	-19,811.70			-	-		1,995,357.49
合肥瑞远置业有限公司	524,973,752.59	-		-	-9,678,526.06			-	20,760,255.56		20,760,255.56
苏州润腾房地产有限公司	365,179,261.34	-		-	-365,179,261.34			-	-		-
天津禹洲润成置业有限公司	160,115,448.67	-		-	-636,740.29			-	-		-
重庆通融实业有限公司	437,881,555.12	128,723.50		-	-437,881,555.12			-	-	-0.00	128,723.50
合肥瑞菱置业有限公司	15,062,004.12	-		-	-1,570,562.58			-	-	13,491,441.54	-
厦门蓝联欣企业管理有限公司	-	11,170,559.31		-	41,001.14			-	41,001.14	-	11,211,560.45
合肥金玖房地产开发有限公司	279,915,881.51	-		-	-530,425.50			-	19,102,839.70	260,282,616.31	19,102,839.70
天津轩溢房地产开发有限公司	2,273,625.27	8,166,310.45		-	-38,571.25			-	-	2,235,054.02	8,166,310.45
唐山高屋房地产开发有限公司	-	15,677,850.87		-	398,933,644.62			-	-	398,933,644.62	15,677,850.87



被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他	
苏州劲商房地产 开发有限公司	69,461,308.68	13,699,490.19	-	-	2,864,656.13			-	-		13,699,490.19
武汉致盛集团有 限公司	12,826,903.19	50,389,464.79	-	-	-12,826,903.19			-	-	-0.00	50,389,464.79
扬州市美嘉房地 产发展有限公司	101,920,445.61	-		115,981,128.30	101,141,151.65			87,080,468.96	-	-	-
荣阳市雅恒置业 有限公司	3,492,773.24	6,477,277.65		-	-3,492,773.24			-	-	-0.00	6,477,277.65
南京博洲房地产 开发有限公司	229,847,401.86	5,103,550.44		-	-1,093,828.35			-	336,776.55		5,440,326.99
扬州集智房地产 有限公司	132,337,011.80	87,647,151.00		-	13,108,941.79			-	-		87,647,151.00
天津佳意房地产 开发有限公司	26,654,086.76	-		-	122,818.59			-	-		-
天津博尚万逸房 地产开发有限公司	-	2,933,662.48		-	-			-	-		2,933,662.48
舟山荣都置业有 限公司	187,552,215.61	108,070,472.74		182,363,536.96	-5,188,678.65			-	-	-	108,070,472.74
南京嘉阳房地产 开发有限公司	17,907,072.12	-		-	-4,507,093.41			-	-	13,399,978.71	-
南京弘瀚房地产 开发有限公司	26,046,581.03	-		-	-5,944,469.93			-	-	20,102,111.10	-
深圳市添业明宏 地产开发有限公司	93,859,280.84	-		-	-29,465,111.77			-	-	64,394,169.07	-
太仓禹洲益龙房 地产开发有限公司	14,780,042.68	-		-	-5,946,563.09			-	-	8,833,479.59	-
中山禹鸿房地产 开发有限公司	335,587,192.25	-		-	-20,287,690.90			-	-	315,299,501.35	-
厦门市滨溪置业 有限公司	-	-			-						-
厦门市万科马銮 湾置业有限公司	9,955,117.07	2,539,162.09		-	4,274,585.27			-	-	14,229,702.34	2,539,162.09



被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他	
安徽璟德房地产 开发有限公司	-	4,119,020.45		-	-			-	-		4,119,020.45
杭州禹泰贸易有 限公司	300,371,213.79	6,022,941.30		209,750,000.00	-2,378,294.95			-	-		88,242,918.84
杭州舜泽企业管 理有限公司	3,737,945.35	-		-	153,845.63			-	-		3,891,790.98
苏州新禹溪建设 发展有限公司	-	-			6,170,753.01					-6,170,753.01	-
扬州市美赞房地 产发展有限公司	805,918,722.36	351,329.01		-	-223,286,853.91			-	-		582,631,868.45
青岛乾景房地产 开发有限公司	7,990,019.93	3,078,809.94		-	-3,416,719.05			-	-		4,573,300.88
常州光裕房地产 开发有限公司	285,566,026.86	-		-	-65,384,803.08			-	-		220,181,223.78
苏州湖悦房地产 开发有限公司	149,431,613.88	-		-	-7,180,994.16			-	-		142,250,619.72
苏州湖玺房地产 开发有限公司	91,747,552.27	19,961,815.95		-	-26,155,722.90			-	-		65,591,829.37
无锡丰翔房地产 开发有限公司	-	-		-	47,053,260.07			47,053,260.07	-		-
苏州禹鸿远置 业有限公司	8,828,427.70	-		-	-764,291.12			-	-		8,064,136.58
厦门港谊置业有 限公司	882,058,175.66	-		-	-7,086,052.67			-	-		874,972,122.99
上海桦灏商务咨 询有限公司	-	3,074,204.09		-	-			-	-		3,074,204.09
合肥灏溢房地产 开发有限公司	-	-		-	-			-	-		-
南京溪茂置业有 限公司	6,981,763.68	-		-	-6,981,763.68			-	-	0.00	-
南京雅祥房地产 开发有限公司	-	-			-						-
厦门中蓉房地产 开发有限公司	-	-			-						-



被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加 投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他	
苏州里嘉房地产 开发有限公司	-	-			-						-
苏州中锐禹华置 业有限公司	32,153,602.11	-		-	-14,059,669.61			-	-		-
无锡兴鸿益置业 有限公司	-	-									
郑州舜泽房地产 开发有限公司	-	-								-	-
厦门泽溢贸易有 限公司	-	-			7,326,813.88					-7,326,813.88	-
杭州盛锋商务信 息咨询有限公司	2,695,804.83	-		-	204,910,105.37			205,595,939.59	-	2,009,970.61	-
合 计	6,901,820,109.26	434,319,485.59	508,094,665.26	-452,801,166.34	-452,801,166.34			364,229,668.62	40,240,872.95	-13,497,566.89	474,560,358.54



(八) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	本期未累计 计入其他综 合收益的利 得	本期未累计 计入其他综 合收益的损 失	本期确认 的股利收 入	指定为以公允 价值计量且其 变动计入其他 综合收益的原 因	期末余额	指定为以公允价 值计量且其变动计入 其他综合收益的原 因
南京裕宁置业有 限公司	5,100,000.00							5,100,000.00	
厦门农商银行营 业部	13,046,907.56							13,046,907.56	
厦门海天房地产 开发有限公司	2,730,092.40							2,730,092.40	
合肥庐东房地产 开发有限责任公司	4,086,016.38							4,086,016.38	
中铁科建（厦 门）有限公司	900,000.00							900,000.00	
合 计	25,863,016.34							25,863,016.34	



(九) 投资性房地产

1. 采用公允价值模式计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
上年年末余额	8,235,300,000.00			8,235,300,000.00
二、本期变动	-719,800,000.00			-719,800,000.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入	270,876,364.95			270,876,364.95
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	200,393,180.05			200,393,180.05
公允价值变动	-790,283,184.90			-790,283,184.90
自用房产或存货转换日公允价值与账面价值的差额入其他综合收益				
三、期末余额	7,515,500,000.00			7,515,500,000.00



(十) 固定资产

1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	其他	合 计
1. 账面原值					
（1）上年年末余额	378,410,777.03	58,949,213.39	48,517,515.93	2,157,426.32	488,034,932.67
（2）本期增加金额			11,061.94		11,061.94
—购置			11,061.94		11,061.94
—存货转入					
—企业合并增加					
（3）本期减少金额			18,034.94		18,034.94
—处置或报废			18,034.94		18,034.94
（4）期末余额	378,410,777.03	58,949,213.39	48,510,542.93	2,157,426.32	488,027,959.67
2. 累计折旧					
（1）上年年末余额	25,770,900.66	56,667,988.06	43,778,624.92	2,157,426.32	128,374,939.96
（2）本期增加金额	21,958,177.42	476,325.37	1,760,395.11	—	24,194,897.90
—计提	21,958,177.42	476,325.37	1,760,395.11	—	24,194,897.90
（3）本期减少金额			17,698.73		17,698.73
—处置或报废			17,698.73		17,698.73
（4）期末余额	47,729,078.08	57,144,313.43	45,521,321.30	2,157,426.32	152,552,139.13
3. 减值准备					
（1）上年年末余额					
（2）本期增加金额					
—计提					
（3）本期减少金额					
—处置或报废					
（4）期末余额					
4. 账面价值					
（1）期末账面价值	330,681,698.95	1,804,899.96	2,989,221.63		335,475,820.54
（2）上年年末账面价值	352,639,876.37	2,281,225.33	4,738,891.01		359,659,992.71



(十一) 无形资产情况

项 目	计算机软件	合 计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	2, 238, 356. 99	2, 238, 356. 99
(2) 本期增加金额		
—购置		
—内部研发		
—企业合并增加		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
(4) 期末余额	2, 238, 356. 99	2, 238, 356. 99
2. 累计摊销		
(1) 上年年末余额	972, 818. 86	972, 818. 86
(2) 本期增加金额	188, 451. 00	188, 451. 00
—计提	188, 451. 00	188, 451. 00
(3) 本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
(4) 期末余额	1, 161, 269. 86	1, 161, 269. 86
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—失效且终止确认的部分		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	1, 077, 087. 13	1, 077, 087. 13
(2) 上年年末账面价值	1, 265, 538. 13	1, 265, 538. 13



(十二) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
江门茂乾房地产开发有限公司	205,109,705.04	-	-	205,109,705.04
合 计	205,109,705.04	-	-	205,109,705.04

2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
江门茂乾房地产开发有限公司	205,109,705.04	-	-	205,109,705.04
合 计	205,109,705.04	-	-	205,109,705.04

(十三) 长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	1,144,478.01	-	426,710.93	-	717,767.08
合 计	1,144,478.01	-	426,710.93	-	717,767.08

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	-	-	750,132,877.52	187,533,219.38
已计提未缴纳的土地增值税	190,835,159.94	47,708,789.99	441,654,505.48	110,413,626.37
预收房款预计毛利	576,137,939.17	144,034,484.79	1,540,085,017.24	385,021,254.31
资产减值准备	-	-	502,767,468.84	125,691,867.21
信用减值准备	-	-	73,947,051.96	18,486,762.99
合 计	766,973,099.11	191,743,274.78	3,308,586,921.04	827,146,730.26



2. 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动	1,862,495,583.12	465,623,895.78	2,222,799,807.04	555,699,951.76
合 计	1,862,495,583.12	465,623,895.78	2,222,799,807.04	555,699,951.76

(十五) 所有权或使用权受限资产

项 目	期 末	
	账面价值	受限情况
货币资金	1,261,260,026.61	预售监管资金、保证金、业务冻结等
存货	4,908,061,886.42	抵押借款
投资性房地产	3,385,800,000.00	抵押借款
合 计	9,555,121,913.03	

本集团附属公司合肥煦隆房地产开发有限公司、苏州丰翔房地产开发有限公司、厦门鸿翼贸易有限公司、厦门鸿翼科技有限公司、上海康怡房地产开发有限公司、武汉禹博房地产开发有限公司、厦门翔溢贸易有限公司、苏州舜泽房地产开发有限公司、重庆翔洲房地产开发有限公司的股权被质押。

(十六) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	4,689,731,471.29	4,330,597,597.20
应付货款	33,552,556.36	89,121,009.66
其他	10,202,352.63	15,317,413.97
合 计	4,733,486,380.28	4,435,036,020.83

(十七) 预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	27,047,761.52	44,312,309.64
合 计	27,047,761.52	44,312,309.64

(十八) 合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预收售房款	3,725,751,082.43	9,270,699,075.36
合 计	3,725,751,082.43	9,270,699,075.36



(十九) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期末余额	上年年末余额
短期薪酬	29,151,957.52	69,510,998.00
离职后福利-设定提存计划	2,063,420.73	2,149,824.68
合 计	31,215,378.25	71,660,822.68

2. 短期薪酬列示

项 目	期末余额	上年年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	24,677,967.30	65,395,971.89
(2) 社会保险费	2,340,025.55	2,315,736.19
(3) 住房公积金	2,077,364.00	1,747,393.88
(4) 工会经费和职工教育经费	56,600.67	51,896.04
合 计	29,151,957.52	69,510,998.00

3. 设定提存计划列示

项 目	期末余额	上年年末余额
基本养老保险	1,955,887.18	2,042,333.45
失业保险费	107,533.55	107,491.23
合 计	2,063,420.73	2,149,824.68

(二十) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	195,679,537.62	610,656,236.79
企业所得税	199,258,659.17	424,838,375.77
个人所得税	902,034.27	2,672,069.52
城市维护建设税	20,165,149.41	22,533,881.94
土地增值税	190,835,159.94	441,654,505.48
房产税	1,820,195.98	2,236,198.93
教育费附加	10,224,379.41	10,874,249.23
地方教育附加	6,529,344.28	7,326,711.23
土地使用税	76,591.55	31,682.73
印花税	1,069,068.96	1,270,431.19
其他税种	182,311.66	4,580,586.91
合 计	626,742,432.25	1,528,674,929.72



(二十一) 其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	493,280,000.00	493,280,000.00
其他应付款	22,258,153,193.11	25,967,580,304.63
合 计	22,751,433,193.11	26,460,860,304.63

1. 应付股利

单位名称	期末余额	上年年末余额
上海铁伟投资管理有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00
吴木荣	3,280,000.00	3,280,000.00
合 计	493,280,000.00	493,280,000.00

2. 其他应付款**(1) 按款项性质列示**

项 目	期末余额	上年年末余额
押金、定金及保证金	119,811,935.58	103,765,362.90
代收代付款	29,253,530.87	31,053,097.49
契税及房屋登记费	18,754,478.13	27,513,477.20
其他往来款	22,090,333,248.53	25,805,248,367.04
合 计	22,258,153,193.11	25,967,580,304.63

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,061,233,621.49	2,594,274,102.05
一年内到期的应付债券	992,712,520.54	1,548,438,736.30
合 计	2,053,946,142.03	4,142,712,838.35

(二十三) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	335,317,597.42	834,362,916.78
合 计	335,317,597.42	834,362,916.78



(二十四) 长期借款

长期借款分类：

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押借款	600,000,000.00	1,482,990,000.00
抵押保证借款	366,082,205.28	386,000,000.00
抵押保证质押借款	2,242,600,000.00	1,080,100,000.00
合 计	3,208,682,205.28	2,949,090,000.00

本公司对三笔银行借款进行了展期，分别是对广发银行股份有限公司合肥分行的借款，到期日延长至 2026 年 5 月 13 日；对上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行的借款到期日延长至 2026 年 9 月 29 日；对上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行的借款到期日延长至 2026 年 11 月 26 日。

(二十五) 应付债券

1. 应付债券明细

项 目	发行日期	债券期限	发行金额	期末余额	上年年末余额
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）品种一	2019/4/3	8 年	2,000,000,000.00	1,123,476,904.10	1,158,979,917.81
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）	2020/7/4	6 年	1,500,000,000.00	926,605,479.45	1,099,963,356.16
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期）	2020/9/15	6 年	1,500,000,000.00	917,630,136.99	1,089,495,462.33
减：一年内到期的应付债券				992,712,520.54	1,548,438,736.30
合 计			5,000,000,000.00	1,975,000,000.00	1,800,000,000.00

本公司2019年非公开发行公司债券（第二期）品种一已于2024年4月3日进行展期，到期日延长至2027年4月3日。

(二十六) 长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
专项应付款	-	5,271,513.00
合 计	-	5,271,513.00



1. 专项应付款

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安居工程专项资金	5,271,513.00	-	5,271,513.00	-
合 计	5,271,513.00	-	5,271,513.00	-

其他说明：根据《河南省财政厅河南省住房和城乡建设厅关于进一步加强城镇保障性安居工程专项资金管理的通知》，本公司子公司新乡捷安置业有限公司因棚户区改造项目收到新乡市红旗区专项资金5,271,513.00元。该笔专项资金在2024年已全部支付用于棚户区改造项目，期末无余额。

(二十七) 预计负债

项 目	上年年末余额	期末余额	形成原因
未决诉讼	9,988,143.97	30,482,285.63	延迟支付工程款，法院判决应支付的利息
合 计	9,988,143.97	30,482,285.63	-

(二十八) 实收资本

投资者名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
香港丰洲投资有限公司	1,499,000,000.00			1,499,000,000.00
厦门禹洲房地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

本公司实收资本业经厦门中兴会计师事务所有限公司审验，并由其于 2012 年 11 月 5 日出具了《验资报告》(厦中兴会验字（2012）第 152 号)。

(二十九) 库存股

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
子公司与母公司的交叉持股	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	1,000,000.00			1,000,000.00



(三十) 其他综合收益

项 目	上年年末余额	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	税后归属于母公司	税后归属于少数股东
1. 不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
2. 将重分类进损益的其他综合收益	1,218,337,513.95	845,346.87				845,346.87	1,219,182,860.82
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	20,028,929.75						20,028,929.75
外币报表折算差额	62,876.76	845,346.87				845,346.87	908,223.63
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,198,245,707.44						1,198,245,707.44
其他综合收益合计	1,218,337,513.95	845,346.87				845,346.87	1,219,182,860.82



(三十一) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	261,629,775.97	-	-	261,629,775.97
合 计	261,629,775.97	-	-	261,629,775.97

(三十二) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上年年末未分配利润	4,643,849,687.03	7,323,977,084.78
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	4,643,849,687.03	7,323,977,084.78
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-4,879,447,631.32	-2,593,764,898.54
减: 提取法定盈余公积	-	86,362,499.21
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-235,597,944.29	4,643,849,687.03

(三十三) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,228,593,431.76	7,752,774,129.97	17,521,426,310.61	15,580,700,769.78
其他业务	78,903,709.22	34,670,420.44	83,970,341.22	82,150,847.49
合 计	8,307,497,140.98	7,787,444,550.41	17,605,396,651.83	15,662,851,617.27

(三十四) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	55,056,509.42	289,300,731.50
城市维护建设税及教育费附加	31,880,244.78	33,351,911.03
印花税	2,014,115.56	6,429,682.86
房产税	21,081,444.66	22,813,879.66
土地使用税	6,303,100.70	7,183,237.84
车船税	15,740.00	10,740.00
其他税种	3,035,520.15	2,743,976.17
合 计	119,386,675.27	361,834,159.06



(三十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	236,615,272.77	326,785,194.39
减：利息收入	12,602,568.11	74,243,430.53
汇兑净损失	-305.78	603,332.72
银行手续费及其他	4,576,799.67	45,672,692.43
合 计	228,589,198.55	298,817,789.01

(三十六) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-452,801,166.34	280,302,649.38
处置长期股权投资产生的投资收益	5,223,149.53	43,444,467.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	90,069.99	111,045.07
处置交易性金融资产取得的投资收益	282,916.78	148,208.35
权益法转成本法投资收益	-	-84,638,977.46
合 计	-447,205,030.04	239,367,393.04

(三十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-790,283,184.90	-1,250,440,700.38
合 计	-790,283,184.90	-1,250,440,700.38

(三十八) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,239,287,202.26	-1,348,044,844.50
合 计	-1,239,287,202.26	-1,348,044,844.50

(三十九) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
长期股权投资减值准备	-40,240,873.02	-66,609,552.91
存货跌价损失	-3,250,954,610.41	-2,215,404,515.54
商誉减值	-	-205,109,705.04
合 计	-3,291,195,483.43	-2,487,123,773.49



(四十) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
罚没收入	3,098,665.81	6,024,040.99
非流动资产毁损报废利得	115,868.79	810,629.48
其他	3,169,792.01	1,739,730.99
合 计	6,384,326.61	8,574,401.46

(四十一) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	1,080,000.00	931,700.00
罚款支出	6,119,097.12	2,600,516.74
非流动资产毁损报废损失	43,867.08	30,017.65
诉讼赔偿款	32,802,427.81	12,021,672.42
其他	4,676,980.23	51,123,335.23
合 计	44,722,372.24	66,707,242.04

(四十二) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-6,337,200,986.32	-4,131,595,541.49
加：信用减值损失	1,239,287,202.26	1,348,044,844.50
资产减值准备	3,291,195,483.43	2,487,123,773.49
投资性房地产折旧摊销		
固定资产折旧	24,194,897.90	42,729,127.07
油气资产折耗		
生产性生物资产折旧		
使用权资产折旧		
无形资产摊销	188,451.00	188,451.00
长期待摊费用摊销	426,710.93	683,158.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-72,001.71	-780,611.83
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	790,283,184.89	1,250,440,700.38
财务费用（收益以“-”号填列）	236,615,272.77	327,388,527.11
投资损失（收益以“-”号填列）	447,205,030.04	-239,367,393.04
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	635,403,455.48	680,994,049.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-90,076,055.98	-401,424,724.99



补充资料	本期金额	上期金额
号填列)		
存货的减少(增加以“一”号填列)	6,100,497,821.53	9,091,071,325.24
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	4,158,345,929.61	6,312,323,204.44
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-10,214,315,642.91	-16,009,521,191.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	281,978,752.92	758,297,698.61
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,510,326,761.21	3,318,443,509.02
减：现金的期初余额	3,318,443,509.02	4,392,067,340.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,808,116,747.81	-1,073,623,831.02

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,510,326,761.21	3,318,443,509.02
其中：库存现金	196,928.67	198,634.67
可随时用于支付的银行存款	1,510,129,832.54	3,318,244,874.35
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,510,326,761.21	3,318,443,509.02
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

3. 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
其他货币资金	684,100,432.34	894,622,917.78	受限
合 计	684,100,432.34	894,622,917.78	



六、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 控制的重要子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
厦门禹洲集团股份有限公司	房地产开发	116,064,000.00	房地产开发
新乡捷安置业有限公司	房地产开发	82,000,000.00	房地产开发
重庆翔泽房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发
武汉禹博房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产开发
宁波禹翔房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产开发
上海悦兆秀置业有限公司	房地产开发	1,700,000,000.00	房地产开发
郑州禹博房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
北京禹茂房地产开发有限公司	房地产开发	1,900,000,000.00	房地产开发
开封域合城置业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
唐山卓越房地产开发有限公司	房地产开发	60,000,000.00	房地产开发
武汉蓝空房地产开发有限公司	房地产开发	421,060,000.00	房地产开发
合肥博洲房地产开发有限公司	房地产开发	392,160,000.00	房地产开发
徐州市智丰房地产开发有限公司	房地产开发	16,000,000.00	房地产开发
重庆翔洲房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
佛山市顺德区美禹盛房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000.00	房地产开发
合肥煦隆房地产开发有限公司	房地产开发	150,000,000.00	房地产开发
上海舜灏房地产开发有限公司	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发
禹洲地产（泉州）有限公司	房地产开发	460,000,000.00	房地产开发
南京禹茂置业有限公司	房地产开发	140,000,000.00	房地产开发
惠州市玖晟实业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
上海南凯置业发展有限公司	房地产开发	90,000,000.00	房地产开发
江门茂乾房地产开发有限公司	房地产开发	1,024,000,000.00	房地产开发
绍兴禹鸿房地产开发有限公司	房地产开发	2,000,000,000.00	房地产开发



(二) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并的基本情况

本年无非同一控制下企业合并。

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1、合营企业和联营企业的主要财务信息

被投资单位	期末总资产	期末负债	期末净资产	营业收入总额	本期净利润
合肥瑞远置业有限公司	1,341,850,105.86	105,512,678.44	1,236,337,427.42	5,097,862.39	-24,196,315.15
厦门市滨溪置业有限公司	1,258,355,735.92	2,269,465,577.33	-1,011,109,841.41	124,201,624.67	-249,932,275.11
中山禹鸿房地产开发有限公司	1,470,558,742.22	312,353,222.64	1,158,205,519.58	417,641,652.23	-72,456,038.92
合肥金玖房地产开发有限公司	1,041,997,476.73	391,290,936.09	650,706,540.64	-	-1,326,063.75
深圳市深业明宏地产开发有限公司	3,077,256,112.70	2,568,409,021.11	508,847,091.59	642,107,388.03	-47,190,873.16
南京溪茂置业有限公司	39,397,496.18	-3,854,447.49	43,251,943.67	9,804,728.48	-26,474,589.50
苏州湖悦房地产开发有限公司	511,110,732.70	33,742,000.41	477,368,732.29	132,164,691.72	-23,936,647.21
苏州新禹溪建设发展有限公司	1,945,334,909.66	1,971,035,392.36	-25,700,482.70	109,789,113.77	12,593,373.49
厦门中蓉房地产开发有限公司	285,844,667.33	797,749,162.01	-511,904,494.68	24,777,349.38	-86,829,117.64
无锡兴鸿益置业有限公司	1,262,542,182.77	1,437,220,146.75	-174,677,963.98	838,914,874.77	-35,550,937.63
苏州里嘉房地产开发有限公司	448,265,472.41	655,084,021.23	-206,818,548.82	120,853,807.34	-144,531,767.33
天津佳意房地产开发有限公司	110,273,845.38	29,131,707.94	81,142,137.44	-	372,177.56
苏州润腾房地产有限公司	-46,213,015.21	135,309,690.93	-181,522,706.14	519,457,435.77	-926,329,154.18
苏州禹鸿远盈置业有限公司	60,431,124.59	18,849,134.94	41,581,989.65	2,807,339.48	-3,821,455.59
苏州劲商房地产开发有限公司	311,913,174.67	67,269,728.49	244,643,446.18	12,671,411.92	8,680,776.14



被投资单位	期末总资产	期末负债	期末净资产	营业收入总额	本期净利润
佛山市杭丰德信置业有限公司	135,975,884.30	153,869,716.33	-17,893,832.03	98,576,504.86	-5,405,973.34
无锡丰翔房地产开发有限公司	439,647,866.34	557,877,149.83	-118,229,283.49	1,277,403,845.21	214,984,233.71
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	163,076,810.56	114,967,944.72	48,108,865.84	3,869,918.36	-25,521,729.98
舟山荣都置业有限公司	481,525,275.60	341,789,190.95	139,736,084.65	131,158,401.02	-34,591,190.97
厦门港谊置业有限公司	828,392,177.42	533,060,798.06	295,331,379.36	43,149,331.54	2,533,614.53
重庆通融实业有限公司	1,470,421,340.38	1,286,167,466.12	184,253,874.26	4,585,514.60	-1,146,735,277.57
合肥瑞盛置业有限公司	52,693,607.53	26,250,249.12	26,443,358.41	2,150,065.27	-3,078,303.14
厦门市万科马銮湾置业有限公司	103,693,308.47	32,544,796.77	71,148,511.70	920,000.01	21,372,926.36
武汉致盛集团有限公司	-793,028.86	42,594,726.48	-43,387,755.34	7,018,003.03	-171,656,787.32
苏州湖玺房地产开发有限公司	519,435,047.72	191,475,900.83	327,959,146.89	496,099,990.81	-130,778,614.49
南京博洲房地产开发有限公司	2,456,487,773.25	135,031,165.40	2,321,456,607.85	1,969,229.31	-7,433,058.05
南京雍祥房地产开发有限公司	-161,028,461.68	-2,138,919.98	-158,889,541.70	5,290,406.42	-162,381,553.11
扬州市美赞房地产发展有限公司	3,752,641,668.46	1,807,906,945.51	1,944,734,722.95	472,031,551.38	-744,289,513.02
南京弘灏房地产开发有限公司	882,018,027.45	726,428,039.60	155,589,987.85	-	-12,131,571.28
扬州集智房地产有限公司	742,493,920.98	468,638,183.75	273,855,737.23	369,073,110.40	32,772,354.47
常州光裕房地产开发有限公司	2,135,575,499.88	1,285,864,036.73	849,711,463.15	201,413,762.55	-251,480,011.83



七、 公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	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				
交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
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				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			25,863,016.34	25,863,016.34
(四) 投资性房地产		7,515,500,000.00		7,515,500,000.00
出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		7,515,500,000.00		7,515,500,000.00
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				

八、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
香港豐洲投資有限公司 (Hong Kong Fung Chow Investment Ltd)	香港	99.33	99.33

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“六、在其他主体中的权益”。



(三) 本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
厦门港谊置业有限公司	合营公司
厦门璟德弘置业有限公司	合营公司
舟山荣都置业有限公司	联营公司
武汉致盛集团有限公司	联营公司
福建大世界华夏房地产有限公司	合营公司
青岛乾景房地产开发有限公司	联营公司
苏州润腾房地产有限公司	合营公司
郑州舜泽房地产开发有限公司	合营公司
南京博洲房地产开发有限公司	联营公司
南京禹阳东房地产开发有限公司	联营公司
南京弘灏房地产开发有限公司	联营公司
安徽璟德房地产开发有限公司	联营公司
常州光裕房地产开发有限公司	合营公司
成都禹鸿房地产开发有限公司	合营公司
福建盈峰地产投资有限公司	合营公司
杭州昌赫置业有限公司	合营公司
杭州灏洲企业管理有限公司	联营公司
杭州盛锋商务信息咨询有限公司	合营公司
杭州舜泽企业管理有限公司	联营公司
杭州禹泰贸易有限公司	联营公司
杭州禹翔房地产开发有限公司	合营公司
合肥灏溢房地产开发有限公司	合营公司
合肥金玖房地产开发有限公司	合营公司
合肥瑞远置业有限公司	合营公司
合肥瑞盛置业有限公司	合营公司
联发集团天津联创房地产开发有限公司	联营公司
南京嘉阳房地产开发有限公司	联营公司
南京溪茂置业有限公司	合营公司
南京雍祥房地产开发有限公司	联营公司
青岛盛港投资有限公司	合营公司
厦门蓝联欣企业管理有限公司	合营公司
厦门市滨溪置业有限公司	联营公司
厦门市万科马銮湾置业有限公司	联营公司
厦门泽溢贸易有限公司	合营公司
厦门中蓉房地产开发有限公司	合营公司
上海府茂置业有限公司	合营公司
上海桦灏商务咨询有限公司	联营公司



合营或联营企业名称	与本公司关系
上海兆浦置业有限公司	联营公司
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	合营公司
深圳市深业明宏地产开发有限公司	联营公司
苏州湖玺房地产开发有限公司	联营公司
苏州湖悦房地产开发有限公司	联营公司
苏州劲商房地产开发有限公司	联营公司
苏州里嘉房地产开发有限公司	合营公司
苏州新禹溪建设发展有限公司	联营公司
苏州禹鸿远盈置业有限公司	联营公司
苏州中锐禹华置业有限公司	合营公司
太仓康溢达房地产开发有限公司	联营公司
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	联营公司
唐山高屋房地产开发有限公司	合营公司
天津博尚万逸房地产开发有限公司	联营公司
天津佳意房地产开发有限公司	联营公司
天津津永万逸房地产开发有限公司	联营公司
天津联禹置业有限公司	合营公司
天津轩溢房地产开发有限公司	合营公司
天津禹洲润成置业有限公司	合营公司
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	合营公司
天津禹洲裕成房地产开发有限公司	合营公司
无锡丰翔房地产开发有限公司	联营公司
无锡兴鸿益置业有限公司	合营公司
扬州集智房地产有限公司	联营公司
扬州市美赞房地产发展有限公司	联营公司
荥阳市雅恒置业有限公司	联营公司
中山禹鸿房地产开发有限公司	联营公司
重庆通融实业有限公司	合营公司
唐山泽溢贸易有限公司	合营公司
佛山市泽溢贸易有限公司	合营公司
合肥金舜房地产开发有限公司	联营公司



(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
香港丰洲投资有限公司	母公司
禹洲集团控股有限公司	母公司最终控制方
林聪辉	最终控制方的董事
林龙安、郭英兰夫妇	最终实际控制人
香港星洲投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
禹洲集团(香港)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
丰洲集团有限公司	受同一母公司控制的其他企业
菲律宾国际地产发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
港丽装饰设计工程有限公司	受同一母公司控制的其他企业
禹洲国际控股有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
谦成集团有限公司	受同一母公司控制的其他企业
多唯投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
名加国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
圣奇投资顾问有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
新易方天国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
正易霖国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港舜洲投资有限公司	受同一母公司控制的其他企业
易阳天投资国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港利达宏信贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
易奇韵投资国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
禹洲文化创意发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
Great Bloom Company Limited	受同一控股股东控制的其他企业
旺鸿有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
浩冠国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
枫洋国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓毅有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
广溢宏有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
彩东有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
君彩国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
创睿贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
港洋有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
锐颖国际设计有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
益远有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓皇投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
高升集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
耀成国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓冠国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
正伟环球有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
达海集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
裕海国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
宏海发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓顺有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
朗融有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
年顺资产有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
恒华集团有限公司 (BVI)	受同一控股股东控制的其他企业
华安发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港茂恒有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
顺林有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
智达投资(集团)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
华丰发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沛立有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
傲岭有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
永满有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
熹龙有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
正发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
诚向有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
鼎景有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
The Centre (58) Limited	受同一控股股东控制的其他企业
禹洲行政服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
利海集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
权亿有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
欣创发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
盛港发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
诚运集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
龙盛企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
极耀集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
港荣企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
裕进集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
世洋集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
泉勋控股有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
荣龙集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
耀实国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
丰利国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
利进国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
鸿洋投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
钻韵投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
永洋企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
彩达投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
力海实业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
恒誉有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
福运投资集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
嘉美伦置业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
嘉美伦保安服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
八星国际控股有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
合肥弘盛广房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
合肥舜泽房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门舜洲房地产开发有限公司同安酒店	受同一控股股东控制的其他企业
深圳禹浩昌商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
苏州璟德弘房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
新加坡国际帝元私营有限公司	受同一母公司控制的其他企业
扬州泓嘉达商务管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
天津禹佳生活服务有限公司	受同一母公司控制的其他企业
深圳禹洲商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
上海禹洲商业投资管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
泉州禹洲商业投资管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
杭州禹洲商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沈阳沿海荣天置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沈阳荣天房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
青岛禹鸿房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
上海金跃房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
杭州舜润贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沿海绿色家园发展（武汉）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
江苏广升置业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
武汉市瀚海房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
武汉格致睿和房地产顾问有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门金国际地产发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沿海绿色家园发展（福建）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门海天房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门帝元保税储运有限公司	受同一母公司控制的其他企业
淮南禹洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
常州璟德弘投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沈阳市市场开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沿海绿色家园发展（沈阳）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门港谊房产营销代理有限公司	受同一母公司控制的其他企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
厦门丰洲置业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门华侨城房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门港谊广告有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门禹洲润达公寓管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
合肥禹洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽华侨城建设发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
合肥庐东房地产开发有限责任公司	受同一母公司控制的其他企业
合肥市康丽置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽晟和置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽晟天置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门尧洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门帝元保税储运有限公司酒店	受同一母公司控制的其他企业
厦门信成立达贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
新易方天（泉州）建筑材料有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门沃禹贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门市舜鸿贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
扬州市鸿康达投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
南京灏溢房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
南京禹鸿商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门贵丰房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门俊宇贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门舜洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门雍翔贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门禹浩昌商贸有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门禹洲商业投资管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
深圳禹佳生活服务有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沈阳禹洲管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
苏州禹鸿商业管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
无锡润腾房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
武汉禹鸿商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
禹洲置业（合肥）东城有限公司	受同一母公司控制的其他企业
成都舜弈商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
合肥尧洲商业管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
禹佳生活服务集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业



(五) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额
厦门港谊置业有限公司	租赁支出	5,258,032.08
厦门禹洲商业投资管理有限公司	物业管理费	1,206,248.83
深圳禹洲商业管理有限公司	商业管理顾问费	3,570,000.00
上海禹洲商业投资管理有限公司	企业管理费	2,128,301.89
泉州禹洲商业投资管理有限公司	服务费	103,051.88

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额
上海禹洲商业投资管理有限公司	租金收入	8,073,216.23
天津津永万逸房地产开发有限公司	企业管理服务费收入	1,139,136.68
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	企业管理服务费收入	5,850,377.36
中山禹鸿房地产开发有限公司	咨询费收入	2,898,642.29



(六) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	青岛禹鸿房地产开发有限公司	1,200,000.00	120,000.00	1,200,000.00	36,000.00
应收账款	成都禹鸿房地产开发有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	45,000.00
应收账款	上海禹洲商业投资管理有限公司	2,462,890.48	246,289.05	2,468,890.48	74,066.71
应收账款	深圳禹洲商业管理有限公司	11,355,727.43	340,671.82	11,355,727.43	1,135,572.74
应收账款	扬州市美嘉房地产发展有限公司	-	-	259,755.70	7,792.67
应收账款	重庆通融实业有限公司	-	-	802,640.95	24,079.23
应收账款	杭州禹翔房地产开发有限公司	54,854,865.51	54,854,865.51	54,854,865.51	5,485,486.55
应收账款	厦门中蓉房地产开发有限公司	2,570,112.91	257,011.29	2,570,112.91	77,103.39
应收账款	合肥尧洲商业管理有限公司	1,141,725.81	69,720.67	825,470.73	24,764.12
应收账款	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	302,600.00	9,078.00		
应收账款	厦门舜洲房地产开发有限公司	980,000.00	29,400.00		
小计		76,367,922.14	57,427,036.34	75,837,463.71	6,909,865.41
预付账款	厦门港谊房产营销代理有限公司	156,072.90		156,072.90	
预付账款	上海禹洲商业投资管理有限公司	657,282.43			
预付账款	厦门舜洲房地产开发有限公司	2,754,890.28			
预付账款	厦门信成立达贸易有限公司			1,979,785.33	
小计		3,568,245.61		2,135,858.23	
其他应收款	安徽璟德房地产开发有限公司	6,630,404.56	6,630,404.56	6,446,237.56	6,446,237.56



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	常州光裕房地产开发有限公司			27,699,138.70	830,974.16
其他应收款	珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司	328,630,654.86		206,777,262.99	
其他应收款	佛山市杭丰德信置业有限公司	5,071,213.55	5,071,213.55	50,462,095.56	34,051,995.56
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	14,068,074.00	9,780,908.66	14,068,074.00	9,568,074.00
其他应收款	南京溪茂置业有限公司	12,257,000.00	12,257,000.00	12,257,000.00	12,257,000.00
其他应收款	青岛盛港投资有限公司	40,516,434.57	38,303,909.27	40,484,042.37	30,899,042.37
其他应收款	厦门港谊房产营销代理有限公司	9,214,364.69		8,769,811.23	
其他应收款	厦门贵丰房地产开发有限公司	37,509,767.35			
其他应收款	厦门市滨溪置业有限公司	228,573,608.10	228,573,608.10	254,928,515.10	202,138,415.10
其他应收款	上海禹洲商业投资管理有限公司	22,074,778.27		16,546,448.22	
其他应收款	沈阳荣天房地产开发有限公司	242,074.21		242,074.21	
其他应收款	苏州里嘉房地产开发有限公司	85,728,001.43	69,814,565.43	104,567,357.43	60,224,273.93
其他应收款	苏州新禹溪建设发展有限公司	595,485,475.93	17,864,564.28	574,614,722.92	30,397,118.84
其他应收款	天津博尚万逸房地产开发有限公司	533,792,137.46	533,792,137.46	533,792,137.46	533,792,137.46
其他应收款	天津联禹置业有限公司	27,396,000.00	27,396,000.00	27,396,000.00	27,396,000.00
其他应收款	天津禹洲润成置业有限公司	470,486,340.76	14,114,590.22	469,543,856.72	14,086,315.70
其他应收款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	625,792,606.47	18,773,778.19	625,792,606.47	18,773,778.19
其他应收款	天津禹洲裕成房地产开发有限公司	912,902,543.85	27,387,076.32	912,626,543.85	27,378,796.32
其他应收款	沈阳市雅恒置业有限公司	254,919,386.69	254,919,386.69	198,819,029.57	198,819,029.57
其他应收款	沿海绿色家园发展（沈阳）有限公司	2,000.00		2,000.00	
其他应收款	扬州集智房地产有限公司	3,535,670.83	3,535,670.83	30,741,914.23	15,741,914.23



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	合肥灏溢房地产开发有限公司	49,348,032.32	49,348,032.32	49,348,031.32	49,348,031.32
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	328,599.16	328,599.16	328,599.16	328,599.16
其他应收款	苏州润腾房地产有限公司	675,535,000.00		675,535,000.00	
其他应收款	天津轩溢房地产开发有限公司	578,358,596.95	17,350,757.91	608,045,277.07	18,241,358.31
其他应收款	无锡兴鸿益置业有限公司	519,248,031.25	15,577,440.94	642,248,031.25	19,267,440.94
其他应收款	厦门华侨城房地产开发有限公司	16,879,541.41		16,791,633.30	
其他应收款	厦门璟德弘置业有限公司	-		735,458,900.00	
其他应收款	福建盈峰地产投资有限公司	-		17,723,580.00	
其他应收款	淮南禹洲房地产开发有限公司	-		1,684,470.00	
其他应收款	厦门雍翔贸易有限公司	6,667,556.70		6,667,556.70	
其他应收款	厦门禹洲润达公寓管理有限公司	110,100.00		110,000.00	
其他应收款	杭州禹洲商业管理有限公司	5,029,625.00		4,729,625.00	
其他应收款	杭州盛锋商务信息咨询有限公司	205,596,258.69	205,596,258.69	319.16	319.16
其他应收款	杭州灏洲企业管理有限公司	100.00	100.00	100.00	100.00
其他应收款	南京禹鸿商业管理有限公司	7,447,273.32		7,548,970.20	
其他应收款	郑州舜泽房地产开发有限公司	1,462,202,360.63		1,456,468,087.76	
其他应收款	深圳市深业明宏地产开发有限公司			38,602,732.78	1,158,081.98
其他应收款	苏州湖玺房地产开发有限公司	18,659,344.21	559,780.33	78,659,344.21	2,359,780.33
其他应收款	上海桦灏商务咨询有限公司	21,400,000.00	21,400,000.00	21,400,000.00	21,400,000.00
其他应收款	南京灏溢房地产开发有限公司	34,037,393.81		62,710,521.79	
其他应收款	江苏广升置业有限公司	43,289,954.80	1,298,698.64	100,628,217.30	



项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	合肥轩隆房地产开发有限公司			1.00	
其他应收款	天津禹佳生活服务有限公司	218,717,072.99		216,699,995.98	
其他应收款	香港丰洲投资有限公司	75,250,000.00		75,250,000.00	
其他应收款	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	4,470,000.00	134,100.00		
其他应收款	太仓康溢达房地产开发有限公司	133,809,645.10	133,809,645.10	55,904,345.10	55,904,345.10
其他应收款	厦门港谊广告有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00	
其他应收款	泉州禹洲商业投资管理有限公司	11,635,425.31		8,882,452.80	
其他应收款	合肥尧洲商业管理有限公司	12,207,211.21		7,191,996.71	
其他应收款	成都禹鸿房地产开发有限公司	51,947,400.75	51,947,400.75	1,028,097.99	1,028,097.99
其他应收款	苏州禹鸿商业管理有限公司	1,315,519.48		27,350.23	
其他应收款	卓冠国际有限公司	35,093,085.00		34,343,472.45	
其他应收款	沿海绿色家园发展（武汉）有限公司	-		206,302,408.66	
其他应收款	杭州舜润贸易有限公司	43,977,071.77			
其他应收款	佛山市泽溢贸易有限公司	15,107,970.47	5,862,072.01		
其他应收款	福建大世界华夏房地产有限公司	152,521,852.04			
小计		8,630,018,559.95	1,771,427,699.41	9,261,895,986.51	1,391,837,257.28



2. 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
应付账款	厦门禹洲商业投资管理有限公司		4,121,670.17
应付账款	禹洲置业（合肥）东城有限公司	122,179.87	
应付账款	新易方天（泉州）建筑材料有限公司	2,005,405.00	2,005,405.00
应付账款	厦门海天房地产开发有限公司	7,200,000.00	7,200,000.00
应付账款	深圳禹洲商业管理有限公司	2,351,798.71	4,405,756.92
应付账款	苏州禹鸿商业管理有限公司	35,368.57	35,368.57
应付账款	天津禹佳生活服务有限公司	263,281.50	390,624.43
应付账款	厦门港谊置业有限公司	2,689,731.72	5,100,115.88
应付账款	谦成集团有限公司	12,502,908.00	12,502,908.00
应付账款	正易霖国际有限公司	13,892,120.00	13,892,120.00
应付账款	泉州禹洲商业投资管理有限公司	40,000.00	40,000.00
应付账款	合肥尧洲商业管理有限公司	217,266.54	217,266.54
应付账款	上海禹洲商业投资管理有限公司		1,598,717.57
小计		41,320,059.91	51,509,953.08
其他应付款	安徽晟和置业有限公司	295,978,918.78	352,947,855.57
其他应付款	安徽晟天置业有限公司	421,037,604.47	407,857,286.23
其他应付款	福建大世界华夏房地产有限公司		1,077,390,957.24
其他应付款	合肥金玖房地产开发有限公司	162,345,664.22	162,345,664.22
其他应付款	合肥庐东房地产开发有限责任公司	289,210,519.20	288,760,519.20
其他应付款	合肥瑞远置业有限公司	487,702,444.00	585,982,444.00
其他应付款	合肥瑞璽置业有限公司	8,695,050.96	441,817.96
其他应付款	合肥市康丽置业有限公司	279,857,793.72	278,357,795.72
其他应付款	合肥禹洲房地产开发有限公司	1,062,647.73	1,351,844.94
其他应付款	林聪辉	200,000.00	200,000.00
其他应付款	南京博洲房地产开发有限公司	2,351,250,062.36	2,808,674,600.88
其他应付款	南京弘灏房地产开发有限公司	164,792,047.19	168,752,615.94
其他应付款	南京雍祥房地产开发有限公司	1,204,865.20	1,421,157.02
其他应付款	南京禹阳东房地产开发有限公司	13,034,826.20	13,005,306.20
其他应付款	青岛乾景房地产开发有限公司	141,090,320.49	119,205,320.49
其他应付款	青岛禹鸿房地产开发有限公司	385,048,625.05	393,348,608.15
其他应付款	厦门帝元保税储运有限公司	371,823,173.23	370,003,173.23
其他应付款	厦门帝元保税储运有限公司酒店	59,676,657.30	54,826,657.30
其他应付款	厦门丰洲置业有限公司	97,480,663.90	97,480,663.90
其他应付款	厦门海天房地产开发有限公司	15,670,459.34	1,576,173.31
其他应付款	厦门金国际地产发展有限公司	46,885,878.58	50,560,878.58
其他应付款	厦门市舜鸿贸易有限公司	205,168,054.17	140,518,054.17
其他应付款	厦门市万科马銮湾置业有限公司	42,214,018.98	42,214,018.98



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	厦门舜洲房地产开发有限公司	221,846,029.21	59,168,541.03
其他应付款	厦门沃禹贸易有限公司	18,864,909.96	20,921,358.88
其他应付款	厦门尧洲房地产开发有限公司	363,633,650.15	363,688,650.15
其他应付款	厦门禹洲商业投资管理有限公司	29,512,473.65	29,583,916.76
其他应付款	厦门泽溢贸易有限公司	221,282,734.42	228,609,648.30
其他应付款	沈阳市市场开发有限公司	55,714,339.80	55,714,339.80
其他应付款	沈阳沿海荣天置业有限公司	190,100,146.28	191,600,146.28
其他应付款	苏州劲商房地产开发有限公司	78,208,400.72	56,098,400.72
其他应付款	苏州禹鸿远盈置业有限公司	8,917,763.75	8,917,763.75
其他应付款	苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司	364,842,542.45	366,397,940.32
其他应付款	武汉市瀚海房地产开发有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
其他应付款	武汉致盛集团有限公司	244,516,888.29	249,867,101.90
其他应付款	沿海绿色家园发展（福建）有限公司	137,596,103.31	339,549,481.91
其他应付款	扬州市美嘉房地产发展有限公司	-	227,186,702.25
其他应付款	禹洲集团控股有限公司	369,776,285.33	714,126.67
其他应付款	禹洲文化创意发展有限公司	-	29,205,316.55
其他应付款	禹洲置业（合肥）东城有限公司	257,485,855.00	267,382,419.63
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	657,696,075.53	751,990,145.01
其他应付款	唐山高屋房地产开发有限公司	594,431,039.38	592,814,773.68
其他应付款	杭州禹泰贸易有限公司	230,702,133.00	230,452,133.00
其他应付款	上海兆浦置业有限公司	759,500,000.00	759,500,000.00
其他应付款	深圳禹洲商业管理有限公司	45,205,728.47	42,085,897.80
其他应付款	苏州中锐禹华置业有限公司	17,100,000.00	18,300,000.00
其他应付款	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	-	2,330,000.00
其他应付款	天津佳意房地产开发有限公司	26,862,382.15	11,920,402.90
其他应付款	无锡丰翔房地产开发有限公司	25,207,213.81	22,135,473.88
其他应付款	武汉禹鸿商业管理有限公司	6,042,852.56	6,067,879.36
其他应付款	扬州市美赞房地产发展有限公司	297,913,842.40	314,713,842.40
其他应付款	中山禹鸿房地产开发有限公司	227,735,721.35	227,735,721.35
其他应付款	厦门港谊置业有限公司	705,970,515.68	348,350,828.38
其他应付款	厦门俊宇贸易有限公司	91,207,725.68	91,207,725.68
其他应付款	联发集团天津联创房地产开发有限公司	260,033,746.92	260,033,746.92
其他应付款	杭州禹翔房地产开发有限公司	106,696,020.56	106,979,662.98
其他应付款	天津津永万逸房地产开发有限公司	749,408.77	1,065,323.94
其他应付款	武汉格致睿和房地产顾问有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
其他应付款	厦门贵丰房地产开发有限公司	-	3,491,234.45
其他应付款	厦门信成立达贸易有限公司	1,836,530,031.20	618,341,622.96
其他应付款	上海金跃房地产开发有限公司	134,497,541.75	134,707,541.75



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
其他应付款	重庆通融实业有限公司	2,427,659.97	10,235,708.32
其他应付款	厦门中蓉房地产开发有限公司	107,755,924.04	97,255,872.04
其他应付款	常州璟德弘投资有限公司	66,856,531.88	50,149,396.88
其他应付款	香港利达宏信贸易有限公司	27,126,894.07	107,126,894.07
其他应付款	安徽华侨城建设发展有限公司	100,146,015.38	100,086,015.38
其他应付款	苏州湖悦房地产开发有限公司	136,200,000.00	84,000,000.00
其他应付款	天津禹佳生活服务有限公司	-	144,126.83
其他应付款	厦门璟德弘置业有限公司	3,178,884.00	-
其他应付款	福建盈峰地产投资有限公司	52,748.08	-
其他应付款	禹洲国际控股有限公司	0.87	-
其他应付款	深圳市深业明宏地产开发有限公司	9,397,267.22	-
其他应付款	常州光裕房地产开发有限公司	17,345,529.35	-
其他应付款	淮南禹洲房地产开发有限公司	23,395,530.00	-
小计		14,933,693,381.46	14,917,051,238.09

3. 担保

(1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保余额	担保类型	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门港谊置业有限公司	48,000.00	保证担保	2036/9/30	否
苏州新禹融建设发展有限公司	6,450.00	保证担保	2025/6/10	否
苏州新禹溪建设发展有限公司	7,312.27	保证担保	2025/4/30	否
苏州新禹溪建设发展有限公司	10,094.00	保证担保	2027/11/19	否
扬州市美赞房地产发展有限公司	6,000.00	保证担保	2029/11/25	否
太仓康溢达房地产开发有限公司	34,931.60	保证担保	2025/5/31	否



九、或有事项

(一) 未决诉讼

截至 2024 年 12 月 31 日，未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响如下：

单位：万元

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
禹洲物业服务有限 公司上海分公司	上海南凯置业发展 有限公司	物业服务合 同纠纷	上海浦东新区人 民法院	1,047.80	二审进行中
南通四建集团有限 公司	徐州市智丰房地产 开发有限公司，南 京翔洲房地产开发 有限公司，禹洲地 产（泉州）有限公 司	建设工程合 同纠纷	徐州市贾汪区人 民法院	8,445.00	已上诉，待二 审开庭（已判 决未生效，待 上诉）
中国核工业华兴建 设有限公司	唐山卓越房地产开 发有限公司、厦门 禹洲鸿图房地产开 发有限公司	建筑工程合 同纠纷案	河北省唐山市中 级人民法院	14,077.99	一审进行中
中国建筑一局（集 团）有限公司	武汉蓝空房地产开 发有限公司	建设工程合 同纠纷	武汉市中级人民 法院	4,478.99	已上诉，待二 审开庭（已判 决未生效，待 上诉）
石家庄建设集团有 限公司	河北润石房地产开 发有限公司	建设工程合 同纠纷	新华区人民法院	1,449.25	一审进行中

(二) 担保

本公司及子公司对外提供担保形成的或有事项详见本附注八(六)3。

十、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项：

本公司期后对一笔借款和两笔公司债进行了展期，分别是对中国中信金融资产管理股份有
限公司的借款，到期日延长至 2026 年 4 月 27 日；厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020 年
非公开发行公司债券（第一期），到期日展期至 2028 年 7 月 24 日；厦门禹洲鸿图地产开
发有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第二期），到期日展期至 2028 年 9 月 15 日。

(二) 利润分配情况：无

十一、其他重要事项

(一) 前期会计差错更正：无

(二) 债务重组：无

(三) 资产置换：无



(四) 其他

禹洲控股于 2025 年 3 月 31 日公告其年度业绩时披露，2024 年度产生亏损人民币 14,774,863,000.00 元，截至 2024 年 12 月 31 日，禹洲控股拥有流动负债净额人民币 23,801,556,000.00 元、负债净额人民币 11,735,686,000.00 元以及未付清优先票据、美元借款和港元借款的利息 9,363,282,000.00 元，未支付优先票据、美元借款和港元的本金 23,497,217,000.00 元。根据优先票据及计息银行借贷协议的条款及条件，相关未支付利息或逾期本金已导致发生违约事件。

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1. 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,522,218.67	7,026,453.04
1-2 年	6,779,363.68	-
小计	10,301,582.35	7,026,453.04
减：坏账准备	783,602.93	210,793.59
合 计	9,517,979.42	6,815,659.45

2. 应收账款按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	10,301,582.35	100.00	783,602.93	7.61	9,517,979.42
其中：					
账龄组合	10,301,582.35	100.00	783,602.93	7.61	9,517,979.42
合 计	10,301,582.35	100.00	783,602.93	7.61	9,517,979.42



类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,026,453.04	100.00	210,793.59	3.00	6,815,659.45
其中:					
账龄组合	7,026,453.04	100.00	210,793.59	3.00	6,815,659.45
合 计	7,026,453.04	100.00	210,793.59	3.00	6,815,659.45

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	-	767,750.23
应收股利	1,255,452,385.65	675,466,979.58
其他应收款	9,618,363,083.64	29,825,625,173.37
合 计	10,873,815,469.29	30,501,859,903.18

(三) 长期股权投资

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营联营企业投资	1,459,621,266.10	46,198,451.63	1,413,422,814.47
对子公司投资	7,250,546,162.26	1,141,509,642.68	6,109,036,519.58
合 计	8,710,167,428.36	1,187,708,094.31	7,522,459,334.05

项 目	上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营联营企业投资	2,120,932,028.25	27,054,610.74	2,093,877,417.51
对子公司投资	7,320,546,162.26	80,000,000.00	7,240,546,162.26
合 计	9,441,478,190.51	107,054,610.74	9,334,423,579.77



2. 对合营联营企业投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
			减少投资	权益法下确认 的投资损益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他	
太仓禹洲益 龙房地产开 发有限公司	14,780,042.69	-	-	-5,946,563.09	-	-	8,833,479.60	-
天津禹洲润 成置业有限 公司	160,115,448.67	-	-	-636,740.29	-	-	159,478,708.38	-
重庆通融实 业有限公司	437,881,555.12	128,723.50	-	-437,881,555.12	-	-	-	128,723.50
合肥瑞臻置 业有限公司	15,062,004.12	-	-	-1,570,562.58	-	-	13,491,441.54	-
厦门蓝联欣 企业管理有 限公司	-	11,170,559.31	-	41,001.14	-	41,001.14	-	11,211,560.45
厦门市万科 马銮湾置业 有限公司	9,955,117.07	2,539,162.09	-	4,274,585.27	-	-	14,229,702.34	2,539,162.09
合肥金玖房 地产开发有 限公司	279,915,881.52	-	-	-530,425.50	-	19,102,839.75	260,282,616.27	19,102,839.75
安徽璟德房 地产开发有 限公司	-	4,119,020.45	-	-	-	-	-	4,119,020.45
杭州禹泰贸 易有限公司	300,371,213.80	6,022,941.30	209,749,932.99	-2,378,294.95	-	-	88,242,985.86	6,022,941.30
杭州舜泽企 业管理有限 公司	3,737,978.86	-	-	153,778.63	-	-	3,891,757.49	-
厦门港谊置 业有限公司	872,058,175.66	-	-	-7,086,052.67	-	-	864,972,122.99	-



被投资单位	上年年末余额	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
			减少投资	权益法下确认 的投资损益	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他	
上海桦灏商务咨询有限公司	-	3,074,204.09	-	-	-	-	-	3,074,204.09
厦门泽溢贸易有限公司	-	-	-	7,326,813.87	-	-	-7,326,813.87	-
合计	2,093,877,417.51	27,054,610.74	209,749,932.99	-444,234,015.29		19,143,840.89	1,413,422,814.47	46,198,451.63

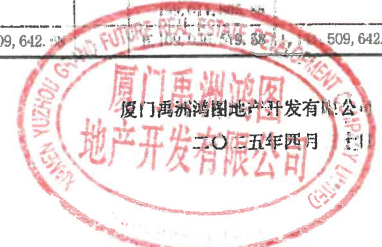


3. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备 期末余额	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备 其他		
佛山市顺德区美禹盛房地产开发有限公司	1, 509, 437, 000. 00				752, 654, 528. 23	756, 782, 471. 77	752, 654, 528. 23
佛山市禹博房地产开发有限公司	465, 000, 000. 00				308, 855, 114. 45	156, 144, 885. 55	308, 855, 114. 45
安徽正舜房地产开发有限公司	51, 000, 000. 00					51, 000, 000. 00	
合肥舜洲置业有限公司	733, 477, 514. 95					733, 477, 514. 95	
合肥翔泽房地产开发有限公司	0. 00					0. 00	
涡阳县禹翔房地产开发有限公司	0. 00					0. 00	
龙岩禹洲房地产开发有限公司	500, 000, 000. 00					500, 000, 000. 00	
禹洲地产（泉州）有限公司	180, 000, 000. 00					180, 000, 000. 00	
厦门市港洲有限公司	153, 000, 000. 00					153, 000, 000. 00	
厦门翔安湾棒垒球产业投资有限公司	8, 750, 000. 00					8, 750, 000. 00	
厦门禹洲城有限公司	921, 984, 000. 00					921, 984, 000. 00	
厦门禹洲海景城房地产有限公司	123, 000, 000. 00					123, 000, 000. 00	
厦门禹洲集团股份有限公司	104, 416, 000. 00					104, 416, 000. 00	
厦门鸿翼贸易有限公司	421, 000, 000. 00					421, 000, 000. 00	
厦门润港投资置业有限公司	150, 000, 000. 00					150, 000, 000. 00	
杭州舜祥泽企业管理有限公司	516, 539, 135. 35					516, 539, 135. 35	
上海煦腾房地产开发有限公司	0. 00	80, 000, 000. 00				0. 00	80, 000, 000. 00
深圳泓煦贸易有限公司	10, 000, 000. 00					10, 000, 000. 00	



被投资单位	上年年末余额	减值准备 期末余额	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市瑞翔贸易有限公司	21,000,000.00						21,000,000.00	
唐山卓越房地产开发有限公司	580,931,792.57						580,931,792.57	
天津禹洲津海地产投资有限公司	200,000,000.00			20,000,000.00			180,000,000.00	
漳州市瑞佳房地产开发有限公司	56,060,000.00						56,060,000.00	
杭州尧洲企业管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
安徽舜鸿房地产开发有限公司	69,991,277.66			50,000,000.00			19,991,277.66	
杭州康煜房地产开发有限公司	22,100,557.66						22,100,557.66	
苏州丰翔房地产开发有限公司	200,319,729.08						200,319,729.08	
合肥禹博房地产开发有限公司	33,527,289.11						33,527,289.11	
中山瀚泽贸易有限公司	199,011,865.88						199,011,865.88	
合 计	7,240,546,162.26	80,000,000.00		70,000,000.00	1,061,509,642.68		5,909,046,519.58	509,642.68





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077



扫描二维码登录
电子营业执照系统
了解更多登记、备案、许可、
监管信息

名称 仅限出具报告使用 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

类别 立信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人 邓超

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

出资额 壹仟叁佰捌拾万元人民币

成立日期 二〇一三年十月三十一日

主要经营场所 天津自贸试验区（东疆保税港区）
亚洲路6865号金融贸易中心北区
1-1-2205-1



登记机关

2024年12月18日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制





会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日

证书序号：0021537

说明

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



发证机关：天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制





姓 Full name

性 Sex

出生 Date of birth

工作单位 Working unit

身份证号码 Identity card No.

1975年8月4日

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
浙江分所

330227197508044426



陈春波 330000480675

证书编号: 330000480675
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年12月31日
Date of Issuance

仅供出具报告使用, 他用无效。

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d





姓 Full name

性 Sex

出生 Date of birth

工 Working unit

作 位

证 Certificate No.

号 码

500384198607216026

1986年7月21日

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

浙江分所

500384198607216026



刘歆 120100230095

证书编号: 120100230095
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011年12月30日
Date of Issuance

仅供出具报告使用 他用无效。

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

年 /y 月 /m 日 /d

