

合并资产负债表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,092,019,537.75	1,365,251,621.20
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	118,684,682.43	164,192,351.54
应收款项融资		
预付款项	746,950,336.51	850,078,634.94
其他应收款	3,859,409,582.91	4,210,208,579.42
其中：应收利息		
应收股利		
存货	11,146,973,423.77	10,930,396,905.33
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	359,847,972.97	456,570,241.64
流动资产合计	17,323,885,536.34	17,976,698,334.07
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	3,932,055,978.19	3,934,430,022.37
其他权益工具投资	21,057,685.48	21,052,685.48
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,832,270,400.00	5,832,270,400.00
固定资产	180,664,203.71	178,361,038.07
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	788,412,043.25	810,560,920.85
无形资产	13,631,232.24	13,774,333.13
开发支出		
商誉	126,003,697.76	126,003,697.76
长期待摊费用	12,431,106.09	12,782,472.30
递延所得税资产	614,083,322.19	614,857,273.98
其他非流动资产	1,945,925,253.89	1,945,528,117.18
非流动资产合计	13,466,534,922.80	13,489,620,961.12
资产总计	30,790,420,459.14	31,466,319,295.19

法定代表人：方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

会计机构负责人：陈曦

合并资产负债表（续）

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款	9,744,400.00	11,500,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债	643,440,291.42	656,207,435.83
应付票据		
应付账款	2,672,765,125.69	2,862,117,247.90
预收款项		
合同负债	2,180,093,756.89	1,696,253,629.25
应付职工薪酬	38,878,356.39	61,724,906.66
应交税费	2,218,116,462.98	2,259,928,876.45
其他应付款	5,192,279,237.08	5,137,630,725.76
其中：应付利息	1,788,321,502.53	1,342,470,368.27
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	7,156,316,995.80	7,344,226,304.45
其他流动负债		
流动负债合计	20,111,634,626.25	20,029,589,126.30
非流动负债：		
长期借款	4,880,945,425.10	4,829,646,789.45
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	811,180,093.02	816,990,570.93
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	1,291,040,247.14	1,303,829,436.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,983,165,765.26	6,950,466,796.96
负债合计	27,094,800,391.51	26,980,055,923.26
所有者权益：		
实收资本	750,000,000.00	750,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	266,001,562.84	266,001,562.84
减：库存股		
其他综合收益	2,336,154,843.16	2,352,681,458.22
专项储备		
盈余公积	114,123,394.64	114,123,394.64
未分配利润	-3,699,339,624.68	-3,088,412,270.78
归属于母公司所有者权益合计	-233,059,824.04	394,394,144.92
少数股东权益	3,928,679,891.67	4,091,869,227.01
所有者权益合计	3,695,620,067.63	4,486,263,371.93
负债和所有者权益总计	30,790,420,459.14	31,466,319,295.19

法定代表人：方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

会计机构负责人：陈曦

母公司资产负债表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,002,113.12	1,335,392.69
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	26,130,792.66	33,131,001.72
应收款项融资		
预付款项	2,769,930.31	43,443,202.36
其他应收款	8,945,568,662.30	7,983,399,925.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	190,906.05	41,612,260.06
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	692,977.17	692,977.17
流动资产合计	8,976,355,381.61	8,103,614,759.03
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	3,329,234,061.67	3,325,553,042.63
其他权益工具投资	2,500,000.00	2,500,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	18,524,593.83	18,552,614.56
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	331,091,095.42	331,091,095.42
其他非流动资产	1,285,298,594.60	1,279,858,594.60
非流动资产合计	4,966,648,345.52	4,957,555,347.21
资产总计	13,943,003,727.13	13,061,170,106.24

法定代表人：方壮鑫

方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

陈曦

会计机构负责人：陈曦

陈曦

母公司资产负债表（续）

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	期末余额	期初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	17,305,828.90	36,015,088.09
预收款项		
合同负债	560,550.73	2,858,717.82
应付职工薪酬		177,980.00
应交税费	25,209,030.48	23,793,009.55
其他应付款	9,469,536,902.21	8,425,507,819.90
其中：应付利息	1,487,166,782.17	1,164,492,637.00
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,551,924,000.00	3,470,656,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,064,536,312.32	11,959,008,615.36
非流动负债：		
长期借款	244,500,000.00	136,000,000.00
应付债券		
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		7,251,970.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	244,500,000.00	143,251,970.05
负债合计	13,309,036,312.32	12,102,260,585.41
所有者权益：		
实收资本	750,000,000.00	750,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	99,310.09	99,310.09
减：库存股		
其他综合收益		16,526,615.06
专项储备		
盈余公积	197,531,922.17	197,531,922.17
未分配利润	-313,663,817.45	-5,248,326.49
所有者权益合计	633,967,414.81	958,909,520.83
负债和所有者权益总计	13,943,003,727.13	13,061,170,106.24

法定代表人：方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

会计机构负责人：陈曦

合并利润表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	278,367,994.46	1,149,011,762.54
减：营业成本	242,742,138.51	945,878,425.73
税金及附加	83,907,749.34	32,526,223.59
销售费用	39,288,041.65	73,471,052.45
管理费用	30,440,256.46	50,260,117.57
研发费用		
财务费用	476,804,794.51	368,439,312.76
其中：利息费用	491,668,124.56	352,620,650.83
利息收入	639,392.65	3,387,361.48
加：其他收益	128,342.41	86,809.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,374,044.18	97,576,005.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,374,044.18	-3,957,342.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-48,452,820.77	-254,503,213.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-645,513,508.55	-478,403,767.22
加：营业外收入	1,102,512.94	2,070,029.29
减：营业外支出	704,454.74	2,264,107.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-645,115,450.35	-478,597,845.19
减：所得税费用	9,231,065.49	-34,066,949.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-654,346,515.84	-444,530,895.48
（一）按经营持续性分类：		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-654,346,515.84	-444,530,895.48
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.归属于母公司所有者（或股东）的净利润（净亏损以“-”号填列）	-586,919,489.50	-361,366,419.98
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-67,427,026.34	-83,164,475.50
五、其他综合收益的税后净额	-16,526,615.06	
（一）归属母公司所有者（或股东）的其他综合收益的税后净额	-16,526,615.06	
1.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		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-16,526,615.06	
（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）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他	-16,526,615.06	
（二）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	-670,873,130.90	-444,530,895.48
（一）归属于母公司所有者（或股东）的综合收益总额	-603,446,104.56	-361,366,419.98
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-67,427,026.34	-83,164,475.50
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

会计机构负责人：陈曦

方壮鑫

陈曦

陈曦

母公司利润表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	31,798,176.37	75,150,677.10
减：营业成本	26,418,310.10	20,665,296.84
税金及附加	590,086.55	622,168.89
销售费用	300.00	21,971.78
管理费用	1,064,004.39	3,166,296.54
研发费用		
财务费用	312,554,094.58	115,132,315.42
其中：利息费用	326,936,421.69	96,050,906.30
利息收入	97.85	207.40
加：其他收益	3,268.81	10,000.16
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,318,980.96	-5,581,724.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,318,980.96	-2,903,249.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-117,430,380.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-310,144,331.40	-187,459,476.85
加：营业外收入		47,878.43
减：营业外支出	14,257.92	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-310,158,589.32	-187,411,598.42
减：所得税费用	-1,743,098.36	-29,357,595.09
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-308,415,490.96	-158,054,003.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-308,415,490.96	-158,054,003.33
（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	-16,526,615.06	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-16,526,615.06	
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他	-16,526,615.06	
六、综合收益总额	-324,942,106.02	-158,054,003.33
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：方壮鑫

方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

陈曦

会计机构负责人：陈曦

陈曦

合并现金流量表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	798,438,738.71	878,769,753.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	169,202,641.45	349,623,449.41
经营活动现金流入小计	967,641,380.16	1,228,393,203.37
购买商品、接受劳务支付的现金	537,732,356.94	849,481,939.72
支付给职工以及为职工支付的现金	34,848,850.69	55,993,969.93
支付的各项税费	81,571,813.18	96,991,009.91
支付其他与经营活动有关的现金	164,294,621.36	642,410,253.57
经营活动现金流出小计	818,447,642.17	1,644,877,173.13
经营活动产生的现金流量净额	149,193,737.99	-416,483,969.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	240.00	1,779,170.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		305,683,093.29
收到其他与投资活动有关的现金	1,209.85	192,368,007.65
投资活动现金流入小计	1,449.85	499,830,271.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	470,067.93	4,846.00
投资支付的现金	5,000.00	3,542,578.50
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		13,628.01
投资活动现金流出小计	475,067.93	3,561,052.51
投资活动产生的现金流量净额	-473,618.08	496,269,219.34
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,237,691.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,237,691.00	
取得借款收到的现金	240,103,719.01	122,656,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	242,341,410.01	122,656,900.00
偿还债务支付的现金	549,450,683.34	273,781,540.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	114,509,650.46	179,171,076.19
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		84,126,818.02
筹资活动现金流出小计	663,960,333.80	537,079,434.59
筹资活动产生的现金流量净额	-421,618,923.79	-414,422,534.59
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	-272,898,803.88	-334,637,285.01
加：期初现金及现金等价物余额	879,783,961.52	780,413,181.97
六、期末现金及现金等价物余额	606,885,157.64	445,775,896.96

法定代表人：方壮鑫

方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

陈曦

会计机构负责人：陈曦

陈曦

母公司现金流量表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项 目	本期发生额	上期发生额
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	196.13	13,566,949.88
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,925,403.97	129,610,231.15
经营活动现金流入小计	1,925,600.10	143,177,181.03
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		1,346,476.17
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,825,600.10	496,288,726.51
经营活动现金流出小计	1,825,600.10	497,635,202.68
经营活动产生的现金流量净额	100,000.00	-354,458,021.65
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		355,500,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		355,560,000.00
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		355,560,000.00
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	100,000.00	1,000,000.00
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	100,000.00	1,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-100,000.00	-1,000,000.00
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		101,978.35
加：期初现金及现金等价物余额		1,497,644.96
六、期末现金及现金等价物余额		1,599,623.31

法定代表人：方壮鑫

主管会计工作负责人：陈曦

会计机构负责人：陈曦

方壮鑫

陈曦

陈曦

单位: 人民币元

编制单位: 广州市方圆房地产发展有限公司

法定代表人：方壮鑫

合并所有者权益变动表

2025年1-6月

单位：人民币元

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

上 期													
项 目	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	750,000,000.00				8,626,461.13		2,375,396,219.86		114,123,394.64	-1,412,705,069.49	1,835,441,006.14	4,973,648,862.60	6,809,089,868.74
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	750,000,000.00				8,626,461.13		2,375,396,219.86		114,123,394.64	-1,412,705,069.49	1,835,441,006.14	4,973,648,862.60	6,809,089,868.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					191,514,888.56					-361,366,419.98	-169,851,531.42	-437,128,923.30	-606,980,454.72
（一）综合收益总额										-361,366,419.98	-361,366,419.98	-83,164,475.50	-444,530,895.48
（二）所有者投入和减少资本					191,514,888.56						191,514,888.56	-363,964,447.80	-162,449,559.24
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					191,514,888.56						191,514,888.56	-353,964,447.80	-162,449,559.24
（三）利润分配													
1.提取盈余公积													
2.对所有者的分配													
3.其他													
（四）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本													
2.盈余公积转增资本													
3.盈余公积弥补亏损													
4.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他综合收益结转留存收益													
6.其他													
（五）专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	750,000,000.00				200,141,349.69		2,375,396,219.86		114,123,394.64	-1,774,071,489.47	1,665,589,474.72	4,536,519,939.30	6,202,109,414.02

法定代表人：方壮鑫

主管会计工作负责人：陈璇

会计机构负责人：陈璇

方壮鑫

陈璇

陈璇

母公司所有者权益变动表

2025年1-6月

单位：人民币元

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司

项 目	本 期										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	750,000,000.00				99,310.09		16,526,615.06		197,531,922.17	-5,248,326.49	958,909,520.83
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	750,000,000.00				99,310.09		16,526,615.06		197,531,922.17	-5,248,326.49	958,909,520.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-16,526,615.06			-308,415,490.96	-324,942,106.02
（一）综合收益总额										-308,415,490.96	-308,415,490.96
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者的分配											
3.其他											
（四）所有者权益内部结转							-16,526,615.06				-16,526,615.06
1.资本公积转增资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益							-16,526,615.06				-16,526,615.06
6.其他											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	750,000,000.00				99,310.09				197,531,922.17	-313,663,817.45	633,967,414.81

法定代表人：方壮鑫

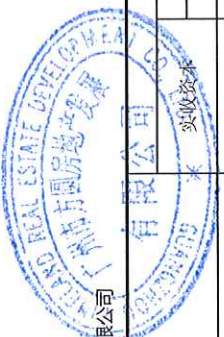
主管会计工作负责人：陈少敏

会计机构负责人：陈少敏

陈少敏

陈少敏

方壮鑫



母公司所有者权益变动表

编制单位：广州市方圆房地产发展有限公司 2025年1-6月 单位：人民币元

项 目	上期			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	其他权益工具 永续债	其他							
一、上年期末余额			750,000,000.00							
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额			750,000,000.00							
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1.所有者投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他										
（三）利润分配										
1.提取盈余公积										
2.对所有者的分配										
3.其他										
（四）所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本										
2.盈余公积转增资本										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额			750,000,000.00							

法定代表人：方壮鑫 主管会计工作负责人：陈瑞 会计机构负责人：陈瑞

广州市方圆房地产发展有限公司

财务报表附注

(除特别注明外，本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

广州市方圆房地产发展有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名广州荣星房地产发展有限公司,是由方明、韩曙光和广东方圆置业发展有限公司共同发起设立的有限责任公司。于1995年10月4日取得广州市工商行政管理局核发的91440101231232810Y号《企业法人营业执照》。

根据广州市对外贸易经济合作局穗外经贸资批[2006]183号《关于英属维尔京群岛注册的恩旺投资有限公司并购广州市方圆房地产发展有限公司股权的批复》，恩旺投资有限公司对原股东100%股权进行收购，股权转让完成后公司变更为外商独资企业，投资总额75,000万元港币，注册资本25,000万港币。

2008年12月16日根据广州市对外贸易经济合作局穗外经贸资批[2008]348号《关于外资企业广州市方圆房地产发展有限公司股权变更的批复》，恩旺投资有限公司将持有的公司100%股权全部转让给在香港注册的方圆国际投资集团有限公司(原普荣国际有限公司)，股权转让完成以后，方圆国际投资集团有限公司100%股权，公司投资总额为150,000万元人民币，注册资本为75,000万元人民币。

(一)企业注册地：广州市越秀区寺右新马路168号7楼。

(二)企业的业务性质和主要经营活动：公司属于房地产业，主要从事房地产开发经营。经营范围如下：房地产开发经营；自有房地产经营活动；酒店管理；建材、装饰材料批发。

二、财务报表的编制基础

(一)编制基础：本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则等规定(以下合称“企业会计准则”)，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二)持续经营：报告期内公司员工队伍稳定，现金流量正常，经营业绩稳定，自报告期末起12个月内不存在对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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 2025 年 6 月 30 日的财务状况以及 2025 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 6 月 30 日止。

3、营业周期

本公司以一年（12 个月）作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本

及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是

指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”适用的原则进行会计处理。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，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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务的折算方法

本公司对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初

始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(2) 外币财务报表的折算方法

本公司的子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目其他综合收益下列示。外币现金流量应当采用现金流量发生日的即期汇率。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

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

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

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

(1) 金融资产

① 本公司持有的债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产

的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

② 本公司的权益工具投资

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

(2) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：该项指定能够消除或显著减少会计错配；根据正式书面文件载明的风险管

理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

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

② 其他金融负债。

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(3) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在本公司扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或

注销时，本公司作为权益的变动处理；本公司不确认权益工具的公允价值变动，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减；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股东权益总额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

① 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

1) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

2) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险

3) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

② 各类金融资产信用损失的确定方法

I 应收账款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。本公司根据信用风险特征将应收票据、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，确定组合的依据如下：

项 目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：关联方	应收合并范围内关联方。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况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。

对于划分为组合 1 的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况

以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

序号	账龄	预期信用损失率（%）
1	1 年以内（含 1 年）	5
2	1 至 2 年	10
3	2 至 3 年	20
4	3 至 4 年	30
5	4 至 5 年	50
6	5 年以上	100

II 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征。
组合 2：备用金、押金、质保金及确定未减值款项等	日常活动过程中形成的员工备用金、押金、保证金、未到期的质保金及其他确定未减值款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合 1 的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

序号	账龄	预期信用损失率（%）
1	1 年以内（含 1 年）	5
2	1 至 2 年	10
3	2 至 3 年	20
4	3 至 4 年	30
5	4 至 5 年	50
6	5 年以上	100

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该

种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(8) 金融工具的公允价值确定

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

11、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为房地产开发产品和非开发产品。

①房地产开发产品包括开发产品（已完工）、开发成本（在开发产品）。开发产品是指已建成、待出售的物业；开发成本是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

②非开发产品包括原材料、周转材料、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

主要原材料采用实际成本核算，发出时按加权平均法结转成本。低值易耗品采用实际成本核算，于领用时一次摊销。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施费用不能有偿转让的按受益比例确定标准分配计入商品房成本，能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

开发成本转为开发产品后，当期结转的已销开发产品的成本，按当期已实现销售的可售面积和可售面积单位工程成本确认。

(3) 存货跌价准备计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

(4) 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按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。

(5) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

12、合同资产和合同负债

(1) 合同资产

本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。合同资产的减值准备计提参照金融工具预期信用损失法。对于不包含重大融资成分的合同资产,本公司采用简化方法计量损失准备。对于包含重大融资成分的合同资产,本公司按照一般方法计量损失准备。

合同资产发生减值损失,按应减记金额,借记“资产减值损失”,贷记合同资产减值准备;转回已计提的资产减值准备时,做相反分录。

(2) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司将同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算,其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

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

(1) 初始投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资,如为同一控制下的企业合并,应当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的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本;非同一控制下的企业合并,应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本;以支付现金取得的长期股权投资,初始投资成本为实际支付的购买价款;以发行权益性证券取得的长期股权投资,初始投资成本为发行权益性证券的公允价值;通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》的有关规定确定;非货币性资产交换取

得的长期股权投资，初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

（2）后续计量及损益的确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司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，本公司应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定处理，并对其余部分采用权益法核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等；对被投资单位具有重大影响，是指当持有被投资单位20%以上至50%的表决权资本时，具有重大影响。或虽不足20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

14、投资性房地产

（1）本公司的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本公司投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③投资者投入的投资性房地产的账面价值依据投资合同或协议约定的价值确定，但如果投资合同或协议约定的价值不公允，应以公允价值作为账面价值。

④以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，应当同时满足下列条件：(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。(2) 企业能够从活跃的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。

本公司的投资性房地产均座落于商业繁华地段，所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够取得同类或类似的房地产交易价格。

本公司的投资性房地产，统一由公司聘请的具有房地产评估资质的第三方机构进行评估，以评估报告的评估值结论做为公允价值。

会计期末，财务部门需要：

- ①核实评估报告的主要输入值；
- ②评估物业与过往年度的评估报告的估值比较变动；
- ③与估值人员进行讨论。

15、固定资产

(1) 认定依据

本公司的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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

(2) 折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、机器设备、经营设备、办公设备、电子设备、运输设备、其他设备等；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	40	5	2.375
机器设备	10	5	9.50
经营设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
电子设备	3-5	5	31.67-19.00
运输设备	4	5	23.75
其他设备	3-5	5	31.67-19.00

(3) 固定资产后续支出的会计处理方法：

固定资产修理费用，直接计入当期费用。

固定资产改良支出，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

固定资产装修费用，符合资本化原则的，在固定资产科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

16、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

17、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。本公司发生的借款费用，属于需要经过1年以上（含1年）时间购建的固定资产、开发投资性房地产或存货所占用的专门借款或一般借款所产生的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。相关借款费用当同时具备以下三个条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③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。

（2）借款费用资本化的期间

为购建固定资产、投资性房地产、存货所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用状态或可销售状态前所发生的，计入资产成本；若固定资产、投资性房地产、存货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，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始；在达到预定可使用状态或可销售状态时，停止借款费用的资本化，之后发生的借款费用于发生当期直接计入财务费用。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

资本化期间，是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。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照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的金额确定；占用一般借款按照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，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

(2) 使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

19、长期待摊费用摊销方法

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，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。本公司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。

(2) 离职后福利的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，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。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利时，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：本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；本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。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本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，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

22、预计负债

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。本公司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，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23、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。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括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。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律法规规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

当本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，本公司在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称转让“商品”）相关的权利和义务；
- （3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- （4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- （5）本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日不符合前述规定的合同，本公司对其进行持续评估，并在其满足规定时进行会计处理。

对于不符合前述规定的合同，本公司只有在不再负有向客户转让商品的剩余义务，且已向客户收取的对价无需退回时，才能将已收取的对价确认为收入；否则，

将已收取的对价作为负债进行会计处理。没有商业实质的非货币性资产交换，不确认收入。

公司收入主要包括商品销售收入、提供劳务收入及让渡资产使用权收入。

① 商品销售合同

公司的商品销售收入主要包括房地产销售收入及其他商品销售收入。根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，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，发出《收楼通知单》后，按照合同约定的交楼时间确认收入；其他商品销售收入一般于已将商品交付，相关的风险及报酬已经转移时确认收入。

② 提供劳务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含酒店服务、其他劳务服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本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。

1) 酒店服务收入：于服务已经提供，已经收取款项或取得收款权利时确认收入。

2) 其他劳务收入：于劳务已经提供，取得收款权利时确认收入。

24、政府补助

(1) 政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本）。政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，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，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；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。

(2) 政府补助确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

(1) 递延所得税的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税的计量

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本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。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

(3) 递延所得税的净额抵消依据

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本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。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

26、租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。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，则该合同为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。本公司在租赁

期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

① 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日。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) 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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

② 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：1) 固定付款额（包括实质固定付款额），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) 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；4) 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；5) 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。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，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的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。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按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，并相应调整使用权资产的账面价值。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除以之外的均为经营租赁。

① 经营租赁

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

② 融资租赁

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

四、税项

主要税种及税率

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	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	应纳税增值额计缴（预征率按子公司所在地政策执行）	30%-60%
城市维护建设税	已缴流转税额计缴	5%、7%
教育费附加	已缴流转税额计缴	3%
地方教育费附加	已缴流转税额计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表重要项目注释

（一）货币资金

类 别	期末余额	期初余额
现金	126,798.49	303,021.94
银行存款	606,758,359.15	879,480,939.58
其他货币资金	485,134,380.11	485,467,659.68
合计	1,092,019,537.75	1,365,251,621.20

（二）应收账款

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	124,651,480.80	100.00	5,966,798.37	4.79

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合 1：账龄分析法	124,651,480.80	100.00	5,966,798.37	4.79
组合 2：备用金、押金、质保金及确定未减值款项等				
合计	124,651,480.80	——	5,966,798.37	——

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项评估计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	168,606,337.13	100.00	4,413,985.59	2.62
组合 1：账龄分析法	46,412,708.21	27.53	4,413,985.59	9.51
组合 2：备用金、押金、质保金及确定未减值款项等	122,193,628.92	72.47		
合计	168,606,337.13	——	4,413,985.59	——

(三) 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	399,232,246.09	53.45	363,486,415.68	42.76
1 年以上	347,718,090.42	46.55	486,592,219.26	57.24
合计	746,950,336.51	100.00	850,078,634.94	100.00

(四) 其他应收款

款项性质	期末余额	期初余额
保证金、押金及定金	116,108,721.61	120,607,698.50
员工借支	5,333,173.91	4,794,023.47
应收子公司少数股东款项	2,693,438,687.87	2,704,403,025.00
合作项目往来款	125,540,686.50	204,654,891.82
外部往来款	2,012,510,411.86	2,191,641,953.36
关联单位往来	318,801,923.73	354,953,290.20
权证综合费	363,777.44	368,460.98
物业维修基金	26,968,723.88	29,213,798.34
其他	14,870,041.54	16,893,275.46
减：坏账准备	1,454,526,565.43	1,417,321,837.71
合计	3,859,409,582.91	4,210,208,579.42

(五) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/ 合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	3,678,971,895.63	1,126,406,470.83	2,552,565,424.80	3,959,913,585.11	1,148,960,099.50	2,810,953,485.61
开发成本	8,673,636,789.77	79,228,790.80	8,594,407,998.97	8,217,237,021.83	97,793,602.11	8,119,443,419.72
合计	12,352,608,685.40	1,205,635,261.63	11,146,973,423.77	12,177,150,606.94	1,246,753,701.61	10,930,396,905.33

(六) 长期股权投资

项目	期末余额	年初余额
对合营企业投资	575,385,221.86	577,781,868.25
对联营企业投资	3,356,670,756.33	3,356,648,154.12
小计	3,932,055,978.19	3,934,430,022.37
减：长期股权投资减值准备		
合计	3,932,055,978.19	3,934,430,022.37

(七) 其他权益工具投资

项目	投资成本	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期累计利得和损失从其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收入转入留存收益原因
广州市百锐置业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00			
成都方圆恒悦置业有限公司	3,933,375.72	3,933,375.72	3,933,375.72			
四川省恒励文化旅游开发有限公司	13,214,309.76	13,214,309.76	13,214,309.76			
广州宙传商务咨询有限公司	400,000.00	400,000.00	400,000.00			
广州小标网络科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00			
广州市鹏誉智能科技有限公司	5,000.00	5,000.00	5,000.00			
广州亦鼎信息科技有限公司	5,000.00	5,000.00				
合计	21,057,685.48	21,057,685.48	21,052,685.48			

(八) 投资性房地产

1. 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、期初余额	5,832,270,400.00	5,832,270,400.00
二、本期变动		
加：外购		

项目	房屋及建筑物	合计
减：处置		
加：公允价值变动		
三、期末余额	5,832,270,400.00	5,832,270,400.00

(九) 固定资产

类 别	期末余额	期初余额
固定资产	180,664,203.71	178,361,038.07
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	180,664,203.71	178,361,038.07

(十) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
项目投入款	2,133,991,964.18	2,133,594,827.47
减：减值准备	188,066,710.29	188,066,710.29
合计	1,945,925,253.89	1,945,528,117.18

(十一) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收款项	2,180,093,756.89	1,696,253,629.25
合计	2,180,093,756.89	1,696,253,629.25

(十二) 其他应付款

类别	期末余额	期初余额
应付利息	1,788,321,502.53	1,342,470,368.27
应付股利		
其他应付款	3,403,957,734.55	3,795,160,357.49
合计	5,192,279,237.08	5,137,630,725.76

(十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	3,736,410,000.00	3,914,187,308.65
一年内到期的应付债券	3,351,924,000.00	3,362,056,000.00
一年内到期的租赁负债	67,982,995.80	67,982,995.80
合计	7,156,316,995.80	7,344,226,304.45

(十四) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
面值	3,351,924,000.00	3,362,056,000.00
利息调整		

项 目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的应付债券	3,351,924,000.00	3,362,056,000.00
合计		

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限
20 方圆 01	人民币 918,000,000.00	2020 年 12 月 3 日	4 年
高级无抵押定息债券	美元 340,000,000.00	2021 年 1 月 27 日	2.5 年

(十五) 实收资本

投资者名称	年初数		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
方圆国际投资集团有限公司	750,000,000.00	100.00			750,000,000.00	100.00
合计	750,000,000.00	100.00			750,000,000.00	100.00

(十六) 资本公积

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	5,975,672.85			5,975,672.85
二、其他资本公积	257,375,101.71			257,375,101.71
三、原制度资本公积转入	2,650,788.28			2,650,788.28
合计	266,001,562.84			266,001,562.84

(十七) 盈余公积

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	114,123,394.64			114,123,394.64
合计	114,123,394.64			114,123,394.64

(十八) 未分配利润

项目	期末余额	
	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-3,088,412,270.78	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-3,088,412,270.78	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-586,919,489.50	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	24,007,864.40	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-3,699,339,624.68	

(十九) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	275,859,932.21	241,295,175.07	1,085,266,477.04	921,230,079.96
1、房产销售	215,646,712.49	199,325,852.94	1,023,626,008.44	906,369,223.32
2、租赁业务	60,213,219.72	41,969,322.13	61,640,468.60	14,860,856.64
二、其他业务小计	2,508,062.25	1,446,963.44	63,745,285.50	24,648,345.77
其他	2,508,062.25	1,446,963.44	63,745,285.50	24,648,345.77
合计	278,367,994.46	242,742,138.51	1,149,011,762.54	945,878,425.73

(二十) 投资收益

类 别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,374,044.18	-3,957,342.71
处置长期股权投资产生的投资收益		101,532,203.38
其他		1,144.82
合计	-2,374,044.18	97,576,005.49

六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,288,777,774.18		2,288,777,774.18	2,283,777,774.18		2,283,777,774.18
对联营、合营企业投资	1,040,456,287.49		1,040,456,287.49	1,041,775,268.45		1,041,775,268.45
合计	3,329,234,061.67		3,329,234,061.67	3,325,553,042.63		3,325,553,042.63

(二) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	31,446,842.15	26,418,310.10	26,868,258.96	20,665,296.84
其他业务	351,334.22		48,282,418.14	
合计	31,798,176.37	26,418,310.10	75,150,677.10	20,665,296.84

(三) 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	-1,318,980.96	-2,903,249.91
处置长期股权投资产生的投资收益		-2,678,474.39
合计	-1,318,980.96	-5,581,724.30

(本页无正文，为《广州市方圆房地产发展有限公司财务报表附注》之盖章页)

广州市方圆房地产发展有限公司
2025年8月29日

