

合并资产负债表

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释	期末余额 未经审计	期初余额 经审计
流动资产：			
货币资金	三、(一)	7,133,927,163.24	7,550,326,570.35
应收账款		1,806,007,177.66	1,778,300,704.67
预付款项		4,690,802,841.99	4,878,727,317.23
其他应收款	三、(二)	62,307,516,166.85	64,240,173,442.18
存货	三、(三)	74,456,910,582.68	83,974,372,478.34
其他流动资产		4,305,202,457.39	4,439,295,603.17
流动资产合计		<u>154,700,366,389.81</u>	<u>166,861,196,115.94</u>
非流动资产：			
长期股权投资	三、(四)	26,916,340,537.11	26,968,991,974.20
其他权益工具投资		17,894,479.50	25,377,078.27
其他非流动金融资产	三、(五)	254,756,637.06	224,379,326.74
投资性房地产	三、(六)	35,350,853,199.32	35,208,501,199.19
固定资产		162,780,892.36	169,641,862.65
使用权资产		93,363,844.65	106,719,327.54
无形资产		47,717,509.34	55,327,126.89
开发支出		107,448,198.10	104,716,101.77
长期待摊费用		25,990,451.62	33,098,378.29
递延所得税资产		1,348,963,289.03	1,530,541,083.60
非流动资产合计		<u>64,326,109,038.09</u>	<u>64,427,293,459.14</u>
资产总计		<u>219,026,475,427.90</u>	<u>231,288,489,575.08</u>

(后附财务报表附注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：

(Handwritten signature)

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

合并资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

负债和股东权益	注释	期末余额 未经审计	期初余额 经审计
流动负债：			
短期借款	三、（七）	527,010,042.79	674,610,042.79
应付票据		12,320,028.11	19,235,915.29
应付账款		25,494,683,671.96	25,844,193,743.06
预收款项		86,876,217.22	26,167,585.03
合同负债		17,823,117,056.36	21,125,822,447.16
应付职工薪酬		8,346,022.86	12,137,025.38
应交税费		5,052,345,741.10	5,702,017,809.24
其他应付款	三、（八）	77,495,262,699.88	77,162,813,079.76
一年内到期的非流动负债	三、（九）	15,665,561,213.48	14,885,514,234.37
其他流动负债		899,375,818.21	1,035,217,926.34
流动负债合计		<u>143,064,898,511.97</u>	<u>146,487,729,808.42</u>
非流动负债：			
长期借款	三、（十）	9,810,305,450.47	9,908,927,048.07
应付债券	三、（十一）	9,217,801,912.59	11,740,598,478.72
租赁负债		85,349,511.53	91,380,683.44
递延所得税负债		3,776,059,322.82	3,879,765,296.72
非流动负债合计		<u>22,889,516,197.41</u>	<u>25,620,671,506.95</u>
负债合计		<u>165,954,414,709.38</u>	<u>172,108,401,315.37</u>
股东权益：			
股本		3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	三、（十二）	1,151,836,996.28	1,122,290,467.60
其他综合收益		528,883,135.45	536,365,734.22
盈余公积		3,060,870,409.39	3,060,870,409.39
未分配利润	三、（十三）	17,222,185,902.13	22,074,143,553.81
归属于母公司股东权益合计		25,463,776,443.25	30,293,670,165.02
少数股东权益		27,608,284,275.27	28,886,418,094.69
股东权益合计		<u>53,072,060,718.52</u>	<u>59,180,088,259.71</u>
负债和股东权益总计		<u>219,026,475,427.90</u>	<u>231,288,489,575.08</u>

（后附财务报表附注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：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]

旭辉集团
编制单位：旭辉集团股份有限公司

合并利润表

2025年6月30日

金额单位：人民币元

项目	注释	本期金额 未经审计	上期金额 经审计
一、营业收入	三、(十四)	8,660,288,940.83	16,319,610,531.21
减：营业成本	三、(十四)	8,351,064,282.63	14,360,245,504.88
税金及附加		11,891,790.67	446,533,769.26
销售费用		331,575,670.64	658,488,734.01
管理费用		434,496,275.39	561,152,192.47
财务费用	三、(十五)	347,207,686.53	215,661,181.52
加：其他收益		4,300,776.26	11,821,757.74
投资收益（损失以“-”号填列）	三、(十六)	-763,970,144.40	-285,129,588.88
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	三、(十七)	-547,379,389.54	-199,781,507.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-833,047,082.40	-461,561,647.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-1,777,314,362.24	-1,649,083,985.93
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,733,356,967.35	-2,506,205,822.60
加：营业外收入	三、(十八)	21,548,884.96	20,501,115.65
减：营业外支出	三、(十九)	222,615,240.27	39,716,488.56
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,934,423,322.66	-2,525,421,195.51
减：所得税费用	三、(二十)	150,754,941.72	590,781,765.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,085,178,264.38	-3,116,202,961.31
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,085,178,264.38	-3,116,202,961.31
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,851,957,651.68	-3,226,525,137.00
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-233,220,612.70	110,322,175.69
五、其他综合收益的税后净额		-7,482,598.77	-4,455,635.32
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-7,482,598.77	-4,455,635.32
六、综合收益总额		-5,092,660,863.15	-3,120,658,596.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,859,440,250.45	-3,230,980,772.32
归属于少数股东的综合收益总额		-233,220,612.70	110,322,175.69

（后附财务报表附注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：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

合并现金流量表

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额 未经审计	上期金额 经审计
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	5,513,872,628.28	11,512,495,793.50
收到的税费返还	1,001,959.84	3,086,835.98
收到其他与经营活动有关的现金	866,983,524.11	1,459,953,549.48
经营活动现金流入小计	6,381,858,112.23	12,975,536,178.97
购买商品、接受劳务支付的现金	2,869,564,677.80	5,407,183,516.95
支付给职工以及为职工支付的现金	347,341,313.20	701,874,716.08
支付的各项税费	449,291,897.12	2,075,821,247.63
支付其他与经营活动有关的现金	1,922,670,332.98	1,574,352,265.49
经营活动现金流出小计	5,588,868,221.10	9,759,231,746.15
经营活动产生的现金流量净额	792,989,891.13	3,216,304,432.81
二、投资活动产生的现金流量：		
取得投资收益收到的现金	3,332,688.68	3,300,000.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	852,088.04	-
处置子公司收到的现金净额	-	10,262,089.24
收到其他与投资活动有关的现金	424,588,595.87	2,540,014,016.99
投资活动现金流入小计	428,773,372.59	2,553,576,106.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,234,789.27	38,708,029.51
投资支付的现金	12,643,165.57	980,000.00
取得子公司支付的现金	-	72,499,212.66
处置子公司支付的现金	144,537,044.68	-
支付其他与投资活动有关的现金	657,612,064.21	1,006,699,245.85
投资活动现金流出小计	831,027,063.73	1,118,886,488.02
投资活动产生的现金流量净额	-402,253,691.14	1,434,689,618.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	200,412,099.12	-
收到其他与筹资活动有关的现金	609,124,273.50	1,683,236,615.44
筹资活动现金流入小计	809,536,372.62	1,683,236,615.44
偿还债务支付的现金	1,261,927,526.09	3,766,051,766.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,843,971.94	959,897,741.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	35,171,956.88	55,040,520.46
支付其他与筹资活动有关的现金	992,391,220.83	3,029,981,408.29
筹资活动现金流出小计	2,292,162,718.86	7,755,930,916.07
筹资活动产生的现金流量净额	-1,482,626,346.24	-6,072,694,300.63
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	-1,091,890,146.25	-1,421,700,249.59
加：期初现金及现金等价物余额	6,577,236,227.92	10,016,306,990.64
六、期末现金及现金等价物余额	5,485,346,081.67	8,594,606,741.05

（后附财务报表附注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：

Handwritten signature of the accounting officer.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

母公司资产负债表

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

	期末余额	期初余额
	未经审计	经审计
流动资产：		
货币资金	33,054,270.13	45,391,507.90
应收账款	11,244,000.00	11,244,000.00
预付款项	87,165,887.86	87,601,435.27
其他应收款	101,225,653,250.84	101,857,624,277.70
存货	43,368,969.56	43,368,969.56
其他流动资产	78,180,000.00	78,305,100.67
流动资产合计	101,478,666,378.39	102,123,535,291.10
非流动资产：		
长期股权投资	5,662,392,640.61	6,298,370,082.04
其他权益工具投资	17,894,479.50	25,377,078.27
固定资产	4,426,939.54	5,367,592.48
无形资产	46,198,172.93	53,724,360.04
开发支出	106,950,704.69	104,219,445.25
其他非流动金融资产	254,756,637.07	224,379,326.74
非流动资产合计	6,092,619,574.34	6,711,437,884.82
资产总计	107,571,285,952.73	108,834,973,175.92

（后附财务报表附注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：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]

母公司资产负债表（续）

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

负债和股东权益	期末余额	期初余额
流动负债：		
应付账款	18,301,786.15	18,301,786.15
应付职工薪酬	3,717.86	3,717.86
应交税费	94,671,309.64	103,655,603.17
其他应付款	70,021,071,353.75	69,963,077,187.56
一年内到期的非流动负债	5,118,000,077.20	3,237,553,974.53
流动负债合计	<u>75,252,048,244.60</u>	<u>73,322,592,269.27</u>
非流动负债：		
应付债券	6,895,020,883.41	9,473,362,463.50
非流动负债合计	<u>6,895,020,883.41</u>	<u>9,473,362,463.50</u>
负债合计	<u>82,147,069,128.01</u>	<u>82,795,954,732.77</u>
股东权益：		
股本	3,500,000,000.00	3,500,000,000.00
资本公积	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00
其他综合收益	-20,696,279.62	-13,213,680.85
盈余公积	1,750,000,000.00	1,750,000,000.00
未分配利润	16,194,913,104.34	16,802,232,124.00
股东权益合计	<u>25,424,216,824.72</u>	<u>26,039,018,443.15</u>
负债和股东权益总计	<u>107,571,285,952.73</u>	<u>108,834,973,175.92</u>

（后附财务报表附注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：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]

母公司利润表

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额 未经审计	上期金额 经审计
一、营业收入	62,086,175.87	148,852,205.78
减：营业成本	-	111,540.43
税金及附加	735,682.90	977,585.35
销售费用	1,787,077.58	3,199,234.68
管理费用	170,933,948.56	136,422,797.95
财务费用	238,597,731.99	245,842,271.78
加：其他收益	187,681.50	225,907.58
投资收益（损失以“-”号填列）	-139,499,941.44	196,454,592.15
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	30,377,310.32	-17,367,843.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-132,656,929.31	-17,995,527.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-591,560,144.09	-76,384,095.23
加：营业外收入	328,385.48	2,851,157.92
减：营业外支出	16,087,261.05	567,599.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-607,319,019.66	-74,100,536.71
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-607,319,019.66	-74,100,536.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-607,319,019.66	-74,100,536.71
（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	-7,482,598.77	-4,455,635.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-7,482,598.77	-4,455,635.32
其他权益工具投资公允价值变动	-7,482,598.77	-4,455,635.32
六、综合收益总额	-614,801,618.43	-78,556,172.03

（后附财务报表附注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：

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.

母公司现金流量表

2025年6月30日

编制单位：旭辉集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额 未经审计	上期金额 经审计
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	-	151,322,895.69
收到的税费返还	198,942.39	205,907.58
收到其他与经营活动有关的现金	100,768.00	114,390,092.29
经营活动现金流入小计	299,710.39	265,918,895.56
购买商品、接受劳务支付的现金	1,510,293.00	5,144,305.03
支付给职工以及为职工支付的现金	6,399,458.42	58,517,419.77
支付的各项税费	4,726,709.92	1,137,318.45
支付其他与经营活动有关的现金	3,355,652.45	1,016,617,404.72
经营活动现金流出小计	15,992,113.79	1,081,416,447.97
经营活动产生的现金流量净额	-15,692,403.40	-815,497,552.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	-	6,979,287.67
收到其他与投资活动有关的现金	15,707,635.00	2,363,603,639.54
投资活动现金流入小计	15,707,635.00	2,370,582,927.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	11,457,532.43
支付其他与投资活动有关的现金	-	456,202,076.79
投资活动现金流出小计	-	467,659,609.22
投资活动产生的现金流量净额	15,707,635.00	1,902,923,317.99
三、筹资活动产生的现金流量：		
收到其他与筹资活动有关的现金	-	863,721,137.70
筹资活动现金流入小计	-	863,721,137.70
偿还债务支付的现金	-	133,230,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	12,352,469.37	163,112,065.90
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,655,611,455.94
筹资活动现金流出小计	12,352,469.37	1,951,953,521.84
筹资活动产生的现金流量净额	-12,352,469.37	-1,088,232,384.14
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	-12,337,237.77	-806,618.55
加：期初现金及现金等价物余额	45,391,507.90	89,879,715.85
六、期末现金及现金等价物余额	33,054,270.13	89,073,097.30

（后附财务报表附注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：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]

旭辉集团股份有限公司

2025 年 1 月 1 日至 6 月 30 日止期间财务报表附注

一、企业的基本情况

(一) 公司历史沿革

旭辉集团股份有限公司(以下简称“本公司”)是一家于 2000 年 8 月 15 日在上海市注册成立的股份有限公司,本公司总部位于上海市。本公司的母公司为上海旭辉投资咨询有限公司,中间控股公司为旭辉控股(集团)有限公司。

(二) 公司所在行业、业务性质及主要经营活动

本公司及其子公司的主要业务是房地产开发、经营,实业投资,室内装潢,社会经济咨询,计算机软件开发,销售建材、装潢材料,建设工程项目管理,建设工程项目代理,建设工程咨询。【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】。

二、财务报表的编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。本公司编制 2025 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表以及 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止期间的合并及母公司利润表和合并及母公司现金流量表所采用的会计政策和会计估计与 2024 年度财务报表一致。

三、合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项 目	期末余额(未经审计)	期初余额
库存现金	168,124.74	412,249.75
银行存款(注 1)	5,485,177,956.93	6,576,823,978.17
其他货币资金	1,648,581,081.57	973,090,342.43
合 计	7,133,927,163.24	7,550,326,570.35

注 1: 2025 年 6 月 30 日,银行存款中人民币 4,299,050,769.83 元(年初数:人民币 4,508,193,835.34 元)为销售监控专户的预收售楼款。

(二) 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额(未经审计)				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	2,149,464,293.55	3.30	-	-	2,149,464,293.55
组合二	61,429,851,433.93	94.27	2,828,525,406.03	4.60	58,601,326,027.90
组合三	1,585,392,754.89	2.43	28,666,909.49	1.81	1,556,725,845.40
合 计	65,164,708,482.37	100.00	2,857,192,315.52	4.38	62,307,516,166.85

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提信用损失准备的其他应收款					
组合一	2,690,328,958.97	4.06	-	-	2,690,328,958.97
组合二	62,060,582,131.05	93.64	2,003,436,582.62	3.23	60,057,145,548.43
组合三	1,525,671,051.58	2.30	32,972,116.80	2.16	1,492,698,934.78
合 计	66,276,582,141.60	100.00	2,036,408,699.42	3.07	64,240,173,442.18

注：组合一主要包括应收投标及土地款保证金、工程及其他保证金、政府监管资金等不存在信用风险且基本确定可回收的款项；组合二为应收关联方、少数股东以及合作方的款项；组合三为除组合一以及组合二之外的应收款项。

(二) 其他应收款-续

注：组合二和组合三中，按信用损失准备计提方法计提信用损失准备的其他应收款：

项目	期末余额(未经审计)		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	61,429,851,433.93	2,828,525,406.03	4.60
组合三	1,585,392,754.89	28,666,909.49	1.81
合 计	63,015,244,188.82	2,857,192,315.52	4.53

(续上表)

项目	期初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例 (%)
组合二	62,060,582,131.05	2,003,436,582.62	3.23
组合三	1,525,671,051.58	32,972,116.80	2.16
合 计	63,586,253,182.63	2,036,408,699.42	3.20

(2) 本年计提、收回或转回的信用损失准备情况

本年计提信用损失准备金额人民币 820,783,616.10 元。

(3) 本年无实际核销的其他应收款情况

(4) 其他应收款按款项性质归集

项 目	期末余额(未经审计)	期初余额
关联方往来款	27,604,547,402.16	28,057,811,800.03
少数股东往来款	17,730,132,720.00	18,349,504,927.85
合作方往来款	16,095,171,311.77	15,653,265,403.17
投标及土地款保证金	505,724,577.50	586,476,454.40
工程及其他保证金	867,964,354.19	913,852,748.78
政府监管资金	775,775,361.86	1,189,999,755.79
其他	1,585,392,754.89	1,525,671,051.58
合 计	65,164,708,482.37	66,276,582,141.60

(三) 存货

项 目	期末余额(未经审计)		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	57,549,010,540.92	8,968,069,731.58	48,580,940,809.34
已完工开发产品	28,020,554,239.29	2,144,584,465.95	25,875,969,773.34
合 计	85,569,564,780.21	11,112,654,197.53	74,456,910,582.68

(三) 存货-续

项 目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
在建开发产品	68,129,967,821.02	7,685,513,617.42	60,444,454,203.60
已完工开发产品	25,545,989,981.98	2,016,071,707.24	23,529,918,274.74
合 计	93,675,957,803.00	9,701,585,324.66	83,974,372,478.34

注：存货所有权受限情况详见“附注三、（二十一）”。

(四) 长期股权投资

长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额 (未经审计)
对联合营企业投资	26,968,991,974.20	69,147,660.00	121,799,097.09	26,916,340,537.11
合 计	26,968,991,974.20	69,147,660.00	121,799,097.09	26,916,340,537.11

(五) 其他非流动金融资产

项 目	期末余额（未经审计）	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	254,756,637.06	224,379,326.74
合 计	254,756,637.06	224,379,326.74

(六) 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	投资性房地产	在建投资性房地产	合计
一、期初余额	33,234,491,199.19	1,974,010,000.00	35,208,501,199.19
二、本期增减变动（未经审计）	-489,847,999.87	632,200,000.00	142,352,000.13
增加	-	720,108,700.00	720,108,700.00
公允价值变动	-489,847,999.87	-87,908,700.00	-577,756,699.87
完工结转	-	-	-
三、期末余额（未经审计）	32,744,643,199.32	2,606,210,000.00	35,350,853,199.32

(2) 本集团除账面价值人民币 494,400,000.00 元的投资性房地产尚未办妥产权证外，无其他未办妥产权证书的投资性房地产。

(3) 投资性房地产所有权受限情况详见“附注三、（二十一）”。

(七) 短期借款

项 目	期末余额 (未经审计)	期初余额
保证借款	527,010,042.79	674,610,042.79
合 计	527,010,042.79	674,610,042.79

(八) 其他应付款

项 目	期末余额 (未经审计)	期初余额
应付利息	190,510,408.54	21,139,863.39
其他应付款	77,304,752,291.34	77,141,673,216.37
合 计	77,495,262,699.88	77,162,813,079.76

按款项性质列示的其他应付款

项 目	期末余额 (未经审计)	期初余额
关联方往来款	56,975,731,765.43	56,937,576,237.39
少数股东往来款	4,132,831,426.98	4,363,998,202.07
合作方往来款	12,346,570,647.98	12,311,712,632.48
预提的土地增值税(注)	2,311,924,031.92	2,194,408,506.61
押金及保证金	364,033,700.19	572,381,604.27
购房意向金	223,908,495.76	280,838,278.02
代收代缴款	495,919,004.70	358,828,306.66
其他	453,833,218.38	121,929,448.87
合 计	77,304,752,291.34	77,141,673,216.37

注：本集团根据国家税务总局国税发(2006)187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他规定预提土地增值税，并计入损益。

(九) 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项 目	期末余额 (未经审计)	期初余额
1年内到期的长期借款	10,471,638,958.97	11,524,700,788.34
1年内到期的应付债券	5,176,500,077.20	3,336,553,974.53
1年内到期的租赁负债	17,422,177.31	24,259,471.50
合 计	15,665,561,213.48	14,885,514,234.37

(九) 一年内到期的非流动负债-续

(2) 一年内到期的长期借款明细

项 目	期末余额 (未经审计)	期初余额
保证借款(注 1)	1,009,472,663.96	698,639,656.15
抵押借款(注 2)	1,240,104,623.57	1,455,431,863.93
抵押和保证借款(注 3)	6,211,968,563.98	7,506,273,519.98
抵押和质押借款(注 4)	6,000,000.00	4,000,000.00
质押、抵押和保证借款(注 5)	1,940,013,107.46	1,790,255,748.28
信用借款	64,080,000.00	70,100,000.00
合 计	10,471,638,958.97	11,524,700,788.34

注 1: 保证借款由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 2: 抵押借款系以本集团房地产项目开发的存货作抵押。

注 3: 抵押和保证借款系以本集团房地产项目开发的存货及投资性房地产作抵押, 并由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 4: 抵押和质押借款系以本集团持有的子公司的股权作质押, 并以其开发的存货及投资性房地产作抵押。

注 5: 质押、抵押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权及应收账款做质押, 其持有的投资性房地产及开发的存货做抵押, 并由本公司及其子公司提供担保。

注: 上述一年内到期的长期借款合同约定年利率区间范围为 2.75%至 8.80%。

(十) 长期借款

项 目	期末余额 (未经审计)	期初余额
保证借款(注 1)	1,832,116,716.87	1,771,044,140.38
抵押借款(注 2)	1,692,104,623.57	1,828,431,863.93
抵押和保证借款(注 3)	10,791,392,781.64	11,870,948,903.92
抵押和质押借款(注 4)	1,706,937,179.90	1,707,937,179.90
质押、抵押和保证借款(注 5)	4,195,313,107.46	4,185,165,748.28
信用借款	64,080,000.00	70,100,000.00
减: 一年内到期的长期借款	10,471,638,958.97	11,524,700,788.34
合 计	9,810,305,450.47	9,908,927,048.07

(十) 长期借款-续

注 1：保证借款由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 2：抵押借款系以本集团房地产项目开发的存货作抵押。

注 3：抵押和保证借款系以本集团房地产项目开发的存货及投资性房地产作抵押，并由本公司及本公司之子公司提供担保。

注 4：抵押和质押借款系以本集团持有的子公司的股权作质押，并以其开发的存货及投资性房地产作抵押。

注 5：质押、抵押和保证借款系以本集团持有的子公司的股权及应收账款做质押，其持有的投资性房地产及开发的存货做抵押，并由本公司及其子公司提供担保。

注：上述一年后到期的长期借款合同约定年利率区间范围为 2.80%至 7.30%。

(十一) 应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额（未经审计）	期初余额
公司债券	14,394,301,989.79	15,077,152,453.25
减：一年内到期的应付债券	5,176,500,077.20	3,336,553,974.53
合 计	9,217,801,912.59	11,740,598,478.72

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还及支付利息	本期注销	期末余额
2020年公司债券 第一期种类1	2,120,000,000.00	2020/5/29	5年	2,120,000,000.00	1,933,345,699.05	-	37,778,400.00	350,238.80	-	-	1,971,474,337.85
2020年公司债券 第二期种类	1,000,000,000.00	2020/5/29	5年	1,000,000,000.00	1,019,691,057.16	-	16,500,000.00	30,087.77	-	-	1,036,221,144.93
2020年公司债券 第二期种类	750,000,000.00	2020/10/25	5年	750,000,000.00	724,607,245.11	-	14,609,362.50	268,684.84	-	-	739,485,292.45
2020年资产支持 证券	2,500,000,000.00	2020/11/10	18年	2,500,000,000.00	2,366,236,015.22	-	93,651,776.69	-35,193,059.67	43,413,703.06	-	2,381,281,029.18
2021年度公司债 券第一期	1,448,000,000.00	2021/3/12	5年	1,448,000,000.00	1,467,988,834.58	-	30,822,469.17	251,233.90	13,639,712.00	-	1,485,422,825.65
2021年度公司债 券第二期	3,000,000,000.00	2021/7/22	5年	3,000,000,000.00	3,144,249,405.40	-	55,000,500.00	2,467,074.57	-	-	3,201,716,979.97
2021年度公司债 券第三期	1,875,000,000.00	2021/9/14	4年	1,875,000,000.00	1,753,907,153.12	-	32,577,187.50	1,110,654.45	-	-	1,787,594,995.07
2022年度中期票 据第一期	1,000,000,000.00	2022/3/11	4年	1,000,000,000.00	1,005,911,788.01	-	4,137,674.11	-1,016,096.70	-	906,416,732.15	102,616,633.27
2022年度人民币 债券第一期	500,000,000.00	2022/6/27	4年	500,000,000.00	451,141,980.12	-	11,810,727.12	-496,100.10	4,110,600.00	-	458,346,007.14
2022年度中期票 据第二期	1,200,000,000.00	2022/9/16	3年	1,200,000,000.00	1,210,073,275.48	-	19,320,000.00	749,468.80	-	-	1,230,142,744.28
合 计	15,393,000,000.00	-	-	15,393,000,000.00	15,077,152,453.25	-	316,208,097.09	-31,477,813.34	61,164,015.06	906,416,732.15	14,394,301,989.79

(十二) 资本公积

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额 (未经审计)
资本溢价	1,122,290,467.60	29,546,528.68	-	1,151,836,996.28
合 计	1,122,290,467.60	29,546,528.68	-	1,151,836,996.28

(十三) 未分配利润

项 目	本期金额 (未经审计)	上期金额 (未经审计)
期初未分配利润	22,074,143,553.81	24,357,429,984.35
增加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,851,957,651.68	-3,226,525,137.00
期末未分配利润	17,222,185,902.13	21,130,904,847.35

(十四) 营业收入、营业成本

项 目	本期金额(未经审计)	
	收入	成本
主营业务	8,590,340,500.54	8,324,246,811.59
其他业务	69,948,440.29	26,817,471.04
合 计	8,660,288,940.83	8,351,064,282.63

(续上表)

项 目	上期金额(未经审计)	
	收入	成本
主营业务	16,159,609,575.46	14,327,912,936.53
其他业务	160,000,955.75	32,332,568.35
合 计	16,319,610,531.21	14,360,245,504.88

(十五) 财务费用

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
利息支出	765,933,657.99	1,019,884,877.56
减：资本化利息	403,562,755.08	776,646,951.00
减：利息收入	16,218,094.49	37,412,178.03
其他	1,054,878.11	9,835,432.99
合 计	347,207,686.53	215,661,181.52

(十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
权益法核算的长期股权投资收益	-93,668,256.88	644,865.50
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-241,377,737.62
处置子公司取得的收益	-673,509,475.53	-79,106,322.26
处置银行理财产品的投资收益	3,207,588.01	34,709,605.50
合 计	-763,970,144.40	-285,129,588.88

(十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
按公允价值计量的投资性房地产	-577,756,699.86	-182,413,664.02
按公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	30,377,310.32	-17,367,843.02
合 计	-547,379,389.54	-199,781,507.04

(十八) 营业外收入

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
赔偿收入	2,165,125.31	8,752,420.08
其他	19,383,759.65	11,748,695.57
合 计	21,548,884.96	20,501,115.65

(十九) 营业外支出

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
赔偿支出	9,796,628.40	7,717,186.02
对外捐赠	311,000.00	24,010,000.00
滞纳金	179,166,200.00	130,164.98
其他	33,341,411.87	7,859,137.56
合 计	222,615,240.27	39,716,488.56

(二十) 所得税费用

项 目	本期金额(未经审计)	上期金额(未经审计)
当期所得税费用	71,939,156.77	453,516,970.49
递延所得税调整	78,815,784.95	137,264,795.31
合 计	150,754,941.72	590,781,765.80

(二十一) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值(未经审计)	受限原因
存货	56,887,264,636.26	借款抵押、司法冻结
投资性房地产	30,903,567,000.00	借款抵押
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	254,756,637.06	司法冻结
其他权益工具投资	17,894,479.50	司法冻结
银行存款质押	1,648,581,081.57	借款质押、司法冻结及保证金
长期股权投资	1,479,744,033.92	司法冻结
合 计	91,191,807,868.31	

旭辉集团股份有限公司

2025 年 8 月 29 日