

北京远洋控股集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度

信会师报字[2026] 第 ZG50250 号

北京远洋控股集团有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-5
二、	财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-110

审计报告

信会师报字[2026] 第 ZG50250 号

北京远洋控股集团有限公司全体股东：

一、 保留意见

我们审计了北京远洋控股集团有限公司（以下简称远洋集团）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2025 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，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，公允反映了远洋集团 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2025 年度的合并经营成果和现金流量。

二、 形成保留意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础-（二）持续经营”所述，贵集团 2025 年度扣除债务重组收益约人民币 147.38 亿元后，归母净亏损约人民币 328.40 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，贵集团归母权益人民币-211.86 亿元，合并流动负债超过合并流动资产约人民币 218.83 亿元。合并借款总额约为人民币 421.46 亿元，其中流动借款约为人民币 244.05 亿元。合并资产负债表中列示的现金及现金等价物余额约为人民币 5.19 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，贵集团尚未根据预定还款日期偿还本金总额约为人民币 147.69 亿元的借款（包括银行借款及其他借款，但不包括债券）。贵集团尚未根据预定还款日期偿还本金总额约为人民币 33.92 亿元的境内债券。此外，贵集团还涉及未付借款、未偿还的建筑及日常经营应付款项以及其他事项引起的多项诉讼案件。

这些事项和情况，连同财务报表附注二（二）所示的其他事项，表明存在可能导致对贵集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

贵集团在财务报表附注二（二）披露了可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的主要情况和事项，以及为改善持续现金流和债务偿还压力拟采取与债权人沟通债务延期展期、解决未决诉讼、获取金融机构借款、加快在建和已竣工物业的预售和销售、应收款项催收回款、与供应商保持正常业务关系、控制行政成本等措施。贵集团管理层（以下简称“管理层”）未提供有关上述改善措施的具体执行计划，因此，我们无法就改善措施的可行性获取充分、适当的审计证据，也无法判断有关持续经营重大不确定性的披露是否充分。

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《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于远洋集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

三、 其他信息

远洋集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括远洋集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，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。如上文“形成保留意见的基础”部分所述，我们无法就贵集团改善现金流和债务偿还压力的措施的可执行性获取充分、适当的审计证据，也无法判断有关持续经

营重大不确定性的披露是否充分。因此，我们无法确定与持续经营重大不确定性相关的其他信息是否存在重大错报。

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。

四、 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，管理层负责评估远洋集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督远洋集团的财务报告过程。

五、 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：

（一）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。

（二）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。

(三)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。

(四)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,就可能对导致对远洋集团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远洋集团不能持续经营。

(五)评价财务报表的总体列报(包括披露)、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。

(六)就远洋集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对合并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。



(此页无正文)

立信会计师事务所
(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·上海

2026年4月24日



北京远洋控股集团有限公司
合并资产负债表
2025年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五(一)	4,902,987,545.01	3,669,268,620.79
交易性金融资产	五(二)		17,296,915.00
衍生金融资产			
应收票据	五(三)		415,264.36
应收账款	五(四)	2,999,059,092.71	3,469,911,354.52
应收款项融资			
预付款项	五(五)	3,645,967,433.23	3,639,552,544.10
其他应收款	五(六)	46,958,497,354.26	53,659,745,551.69
存货	五(七)	50,386,464,385.28	63,695,531,721.38
合同资产	五(八)	11,964,781.33	58,018,399.39
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五(九)	610,408,754.47	1,137,979,080.74
其他流动资产	五(十)	5,031,187,609.75	4,488,975,901.73
流动资产合计		114,546,536,956.04	133,836,695,353.70
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五(十一)	3,547,250,086.39	5,387,328,437.98
长期股权投资	五(十二)	12,080,603,756.44	15,144,923,171.77
其他权益工具投资	五(十三)	334,117,029.31	328,715,929.12
其他非流动金融资产	五(十四)	1,346,407,094.39	1,683,245,598.51
投资性房地产	五(十五)	13,033,012,590.45	13,061,733,764.78
固定资产	五(十六)	783,974,214.86	795,347,534.73
在建工程	五(十七)	30,722,884.04	26,469,158.26
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五(十八)	20,711,841.71	26,363,565.23
无形资产	五(十九)	83,283,602.35	193,429,533.86
开发支出			
商誉	五(二十)	29,743,532.87	175,410,651.62
长期待摊费用	五(二十一)	72,388,154.25	138,077,249.11
递延所得税资产	五(二十二)	1,120,362,737.32	1,451,591,044.95
其他非流动资产	五(二十三)	535,726,023.31	1,372,072,415.61
非流动资产合计		33,018,303,547.69	39,784,708,055.53
资产总计		147,564,840,503.73	173,621,403,409.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

任伟

任伟

北京远洋控股集团有限公司

合并资产负债表(续)

2025年12月31日

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	五(二十四)	997,676,602.28	1,114,335,785.53
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五(二十五)	20,608,870,621.12	19,459,351,658.31
预收款项	五(二十六)	45,947,942.87	49,580,926.76
合同负债	五(二十七)	17,655,181,281.87	13,851,935,532.15
应付职工薪酬	五(二十八)	155,442,020.21	177,102,600.93
应交税费	五(二十九)	13,659,459,809.68	13,341,432,195.12
其他应付款	五(三十)	45,786,133,586.82	44,452,075,097.45
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五(三十一)	35,936,896,959.41	34,498,837,543.74
其他流动负债	五(三十二)	1,583,704,863.28	1,240,821,124.32
流动负债合计		136,429,313,687.54	128,185,472,464.31
非流动负债:			
长期借款	五(三十三)	13,049,561,480.37	16,951,199,688.07
应付债券	五(三十四)	4,691,448,345.73	14,144,339,372.58
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	五(三十五)	15,066,237.80	19,771,437.75
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五(三十六)	1,524,542.96	8,402,949.05
递延所得税负债	五(二十二)	685,413,251.83	1,162,462,775.50
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,443,013,858.69	32,286,176,222.95
负债合计		154,872,327,546.23	160,471,648,687.26
所有者权益:			
实收资本(或股本)	五(三十七)	7,064,870,000.00	7,064,870,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	五(三十八)	229,586,376.54	466,596,376.24
减: 库存股			
其他综合收益	五(三十九)	-1,227,702,477.58	-1,257,268,300.08
专项储备			
盈余公积	五(四十)	927,653,880.36	927,653,880.36
未分配利润	五(四十一)	-28,180,009,696.31	-10,078,653,372.93
归属于母公司所有者权益合计		-21,185,601,916.99	-2,876,801,416.41
少数股东权益		13,878,114,874.49	16,026,556,138.38
所有者权益合计		-7,307,487,042.50	13,149,754,721.97
负债和所有者权益总计		147,564,840,503.73	173,621,403,409.23

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

刘洪涛 刘云卿

任伟 任伟

北京远洋控股集团有限公司
合并利润表
2025年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

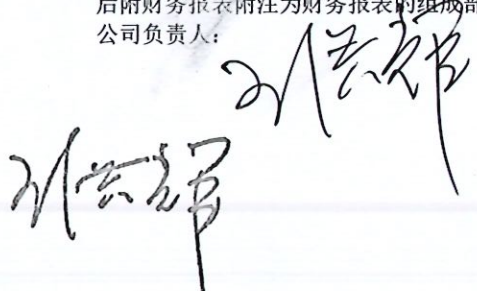

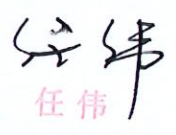
项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五(四十二)	11,141,438,016.39	19,951,584,701.24
减: 营业成本	五(四十二)	10,067,712,352.19	19,450,628,702.16
税金及附加	五(四十三)	411,700,120.58	-667,762,504.56
销售费用	五(四十四)	708,216,035.33	632,754,116.29
管理费用	五(四十五)	708,393,592.31	762,030,246.29
研发费用	五(四十六)	3,341,574.48	15,706,104.48
财务费用	五(四十七)	1,797,424,796.72	1,539,381,689.72
其中: 利息费用	五(四十七)	1,944,796,247.58	1,691,118,561.97
利息收入	五(四十七)	150,426,364.87	158,690,398.15
加: 其他收益	五(四十八)	14,754,175,258.55	31,817,133.55
投资收益(损失以“-”号填列)	五(四十九)	-1,915,445,327.99	-1,702,047,706.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-1,505,723,758.99	103,336,574.51
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(五十)	-2,103,886,888.03	-1,353,659,146.20
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(五十一)	-17,140,366,184.35	-8,136,056,829.95
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(五十二)	-9,622,276,129.58	-1,186,555,408.29
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(五十三)	-68,082.14	4,784,715.12
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-18,583,217,808.76	-14,122,870,895.35
加: 营业外收入	五(五十四)	36,552,537.55	75,841,308.65
减: 营业外支出	五(五十五)	1,700,309,728.12	808,881,584.49
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-20,246,974,999.33	-14,855,911,171.19
减: 所得税费用	五(五十六)	-35,730,374.39	479,289,260.52
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-20,211,244,624.94	-15,335,200,431.71
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-20,211,244,624.94	-15,335,200,431.71
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)		-18,101,356,323.38	-14,667,288,201.46
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-2,109,888,301.56	-667,912,230.25
五、其他综合收益的税后净额		44,657,202.78	-1,261,093.38
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		29,565,822.50	-1,261,093.38
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		4,050,825.14	13,827,535.36
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		4,050,825.14	13,827,535.36
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		25,514,997.36	-15,088,628.74
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-9,698,223.29	-15,088,628.74
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他		35,213,220.65	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		15,091,380.28	
六、综合收益总额		-20,166,587,422.16	-15,336,461,525.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		-18,071,790,500.88	-14,668,549,294.84
归属于少数股东的综合收益总额		-2,094,796,921.28	-667,912,230.25

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

北京远洋控股集团有限公司
合并现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,371,370,822.65	11,756,907,930.48
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五(五十七)	273,509,583.01	596,677,065.89
经营活动现金流入小计		12,644,880,405.66	12,353,584,996.37
购买商品、接受劳务支付的现金		5,057,843,898.76	11,616,793,926.52
支付给职工以及为职工支付的现金		1,100,885,716.88	1,266,763,445.32
支付的各项税费		415,200,360.11	880,945,034.54
支付其他与经营活动有关的现金	五(五十七)	3,486,660,622.88	1,740,275,299.23
经营活动现金流出小计		10,060,590,598.63	15,504,777,705.61
经营活动产生的现金流量净额		2,584,289,807.03	-3,151,192,709.24
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,366,952,211.75	9,003,347,864.16
取得投资收益收到的现金		210,190,078.12	406,228,138.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		164,989,527.16	52,638,148.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		569,233,894.81	2,140,748,395.10
收到其他与投资活动有关的现金		14,784,081.30	173,451,771.92
投资活动现金流入小计		5,326,149,793.14	11,776,414,318.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		38,072,155.90	45,522,085.68
投资支付的现金		3,695,908,762.94	4,511,678,344.78
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			82,041,918.59
投资活动现金流出小计		3,733,980,918.84	4,639,242,349.05
投资活动产生的现金流量净额		1,592,168,874.30	7,137,171,969.16
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		181,352,219.12	1,418,169,617.80
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		181,352,219.12	1,418,169,617.80
偿还债务支付的现金		3,790,948,889.43	3,320,718,200.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		763,630,146.36	2,038,955,582.70
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		70,800,000.00	465,938,954.23
支付其他与筹资活动有关的现金		108,666,084.65	457,497,000.88
筹资活动现金流出小计		4,663,245,120.44	5,817,170,784.47
筹资活动产生的现金流量净额		-4,481,892,901.32	-4,399,001,166.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		75,074.76	-380,561.81
五、现金及现金等价物净增加额	五(五十八)	-305,359,145.23	-413,402,468.56
加: 期初现金及现金等价物余额	五(五十八)	824,365,153.97	1,237,767,622.53
六、期末现金及现金等价物余额	五(五十八)	519,006,008.74	824,365,153.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

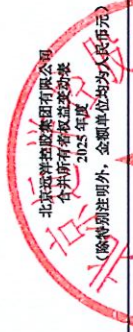
主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)
任伟

(Handwritten signature)
任伟



项目	本期金额										所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	7,064,870,000.00			466,596,376.24	-1,257,268,300.08	927,653,880.36	-10,078,653,372.93	-2,876,801,416.41	16,026,556,138.38	13,149,754,721.97	
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	7,064,870,000.00			466,596,376.24	-1,257,268,300.08	927,653,880.36	-10,078,653,372.93	-2,876,801,416.41	16,026,556,138.38	13,149,754,721.97	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-237,009,999.70	29,565,822.50		-18,101,356,323.38	-18,308,800,500.58	-2,148,441,263.89	-20,457,241,764.47	
(一) 综合收益总额					29,565,822.50		-18,101,356,323.38	-18,071,790,500.88	-2,109,888,301.56	-20,181,678,802.44	
(二) 所有者投入和减少资本				-237,009,999.70				-237,009,999.70	-38,552,962.33	-275,562,962.03	
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				-237,009,999.70				-237,009,999.70	-38,552,962.33	-275,562,962.03	
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	7,064,870,000.00			229,586,376.54	-1,227,702,477.58	927,653,880.36	-28,180,009,696.31	-21,185,601,916.99	13,878,114,874.49	-7,307,487,042.50	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

任伟

任伟

北京远洲控股集团有限公司
合并所有者权益变动表(续)
2025年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	7,064,870,000.00			384,277,543.26	-1,256,007,206.70		927,653,880.36	4,588,634,828.53	11,909,429,045.45	17,451,119,357.03	29,360,548,402.48
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	7,064,870,000.00			384,277,543.26	-1,256,007,206.70		927,653,880.36	4,588,634,828.53	11,909,429,045.45	17,451,119,357.03	29,360,548,402.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-117,681,167.02	-1,261,093.38			-14,667,288,201.46	-14,786,230,461.86	-1,424,563,218.65	-16,210,793,680.51
(一)综合收益总额					-1,261,093.38			-14,667,288,201.46	-14,668,549,294.84	-667,912,230.25	-15,336,461,525.09
(二)所有者投入和减少资本				-117,681,167.02					-117,681,167.02	-290,712,034.17	-408,393,201.19
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				-117,681,167.02					-117,681,167.02	-290,712,034.17	-408,393,201.19
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者(或股东)的分配				-161,431,597.71					-161,431,597.71	-290,712,034.17	-452,143,631.88
3.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期末余额	7,064,870,000.00			466,596,376.24	-1,257,268,300.08		927,653,880.36	-10,078,653,372.93	-2,876,801,416.41	16,026,556,138.38	13,149,754,721.97

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

任伟

(Handwritten signature)

任伟

北京远洋控股集团有限公司 二〇二五年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

北京远洋控股集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系中国远洋运输有限公司及中国中化集团有限公司分别出资 37,571.09 万元成立的有限责任公司,双方各占实收资本的 50%。经国家对外贸易经济合作部外经贸资一函【2003】255 号文批准,本公司股东变更为中国远洋运输有限公司、中国中化集团有限公司、中国对外经济贸易信托有限公司、颖博有限公司、立丰实业有限公司、繁荣集团有限公司和天津远洋运输有限公司,本公司于 2003 年 4 月 28 日变更为中外合资企业,注册资本为 100,000 万元。

于 2004 年,繁荣集团有限公司退出,并将其持有的本公司 12%的股权全部转让给 WONDERLAND CAPITAL INC.。于 2005 年,立丰实业有限公司退出,并将其持有的本公司 17%的股权转让给方兴地产(中国)有限公司。根据 2006 年签署的股权转让协议,中国远洋运输有限公司、天津远洋运输有限公司分别将其持有的本公司 20%、4%的股权转让给昇能有限公司,中国中化集团有限公司、中国对外经济贸易信托有限公司、方兴地产(中国)有限公司分别将其持有的本公司 20%、7%、17%的股权转让给 SinoOcean Land Property Development Ltd.(原名 Rillbulk Navigation Limited),股权转让后,本公司变更为外商独资企业。于 2006 年 12 月,本公司股东按持股比例分别向本公司增资,增资后本公司的注册资本变更为 20 亿元。于 2007 年,本公司股东再次按持股比例分别对本公司增资,增资后本公司的注册资本变更为 38 亿元。于 2008 年 3 月,根据商务部关于同意北京远洋控股集团有限公司增资和股权调整的批复, WONDERLAND CAPITAL INC.将其持有的本公司 12%的股权转让给 SinoOcean Land Property Development Ltd.,同时批复本公司注册资本增加到 45 亿元。于 2008 年 9 月,本公司股东将本公司注册资本增加到 51 亿元。于 2009 年 5 月 25 日,经本公司 2009 第 27 号董事会决议,股东 SinoOcean Land Property Development Ltd.将其持有的本公司 56%股权中的 1%股权转让给股东昇能有限公司、5%股权转让给股东颖博有限公司。

于 2010 年 4 月 19 日,经本公司 2010 年第 2 号股东会决议,本公司股东同意将本公司注册资本增至 575,470 万元,新增注册资本由本公司股东按其出资比例认缴。于 2010 年 6 月 10 日及 2010 年 7 月 8 日,本公司合计收到股东投入的新增注册资本 65,470 万元,变更后的注册资本为 575,470 万元。

于 2010 年 9 月 29 日,经本公司 2010 年第 4 号股东会决议,本公司股东同意将本公

司注册资本增至 636,824 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例认缴。于 2011 年 6 月 10 日，本公司收到股东投入的新增注册资本共计 61,354 万元，变更后的注册资本为 636,824 万元。

于 2014 年 2 月 13 日，经本公司 2014 年第 1 号股东会决议，本公司股东同意将本公司注册资本增至 671,655.5 万元，新增注册资本由本公司股东按其出资比例以未分配利润转增资本。于 2014 年 6 月 9 日，本次新增的注册资本由各股东按其出资比例以未分配利润转增资本方式一次性交付到位，变更后的注册资本为 671,655.5 万元。

于 2014 年 9 月 24 日，经本公司 2014 年第 4 号股东会决议，本公司股东同意将注册资本由 671,655.5 万元增至 706,487 万元，新增注册资本由各股东按其出资比例以等值美元投入。于 2014 年 12 月 19 日，本公司完成注册资本变更登记，并于 2015 年 3 月 3 日，实际收到各股东投入的新增注册资本 34,831.5 万元。

于 2024 年 12 月 12 日，本公司股东由 SinoOcean Land Property Development Ltd.、昇能有限公司、颖博有限公司变更为北京远洋万方企业管理咨询有限公司、北京远洋汇鼎企业管理咨询有限公司、北京远洋瀚海企业管理咨询有限公司。北京远洋万方企业管理咨询有限公司持股 50%，北京远洋汇鼎企业管理咨询有限公司及北京远洋瀚海企业管理咨询有限公司分别持股 25%。于 2025 年更名为北京远洋控股集团有限公司。

于 2025 年 1 月 27 日，本公司股东由北京远洋万方企业管理咨询有限公司、北京远洋汇鼎企业管理咨询有限公司、北京远洋瀚海企业管理咨询有限公司变更为北京远洋控股发展有限公司，北京远洋控股发展有限公司持股 100%。

于 2026 年 1 月 15 日，天津德年咨询有限公司 482 万元债权转为股权，转股后本公司股东新增天津德年咨询有限公司。北京远洋控股发展有限公司持股 99.93%，天津德年咨询有限公司持股 0.07%。

公司的企业法人营业执照注册号：91110000625904608L。

本公司主要经营活动为：房地产开发、租售自行开发的商品房及房地产相关咨询等。本公司及子公司（以下合称“本集团”）的实际主营业务为投资控股、物业开发及物业投资等。

本财务报表由本公司企业负责人于 2026 年 4 月 24 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

（一） 编制基础

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

规则第 15 号—财务报告的一般规定》的相关规定编制。

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。本集团 2025 年度扣除债务重组收益约人民币 147.38 亿元后，归母净亏损约人民币 328.40 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，本集团归母权益人民币-211.86 亿元，合并流动负债超过合并流动资产约人民币 218.83 亿元。合并借款总额约为人民币 421.46 亿元，其中流动借款约为人民币 244.05 亿元。合并资产负债表中列示的现金及现金等价物余额约为人民币 5.19 亿元。截至 2025 年 12 月 31 日，本集团尚未根据预定还款日期偿还本金总额约为人民币 147.69 亿元的借款（包括银行借款及其他借款，但不包括债券）。本集团尚未根据预定还款日期偿还本金总额约为人民币 33.92 亿元的境内债券。

此外，本集团还涉及未付借款、未偿还的建筑、日常经营应付款项以及其他事项引起的多项诉讼案件。

2025 年度，中国房地产业持续波动。这主要包括中国房地产市场持续低迷及消费者信心不足，导致整个房地产行业遭受短期流动性的影响。因此，2025 年中国房地产开发商的协议销售额普遍下降。2025 年本集团的协议销售额也大幅下降。

本集团内部资金日益收紧，以及获得外部融资渠道有限，因此，本集团为其建筑项目融资方面面临困难。当前的宏观经济状况和房地产行业的不明朗复苏时机为本集团带来了额外的重大不确定性。对本集团来说，产生经营现金流入或为公司债以及银行及其他贷款进行再融资的难度加大。

所有这些事件或情况显示存在多重重大不确定性，可能会对本集团持续经营的能力产生重大疑问。

本集团已仔细考虑自 2025 年 12 月 31 日起未来 18 个月的现金流量预测，并适当考虑了对其持续经营能力产生重大疑问的事项，并相应地积极制定若干计划及措施，以确保本集团有足够的财务资源维持持续经营并偿还到期债务。本集团已采取或将采取若干计划和措施，以使本集团能够有足够的财务资源来履行其到期时的财务承诺。合并财务报表按持续经营基准编制，其有效性取决于这些计划和措施的成功实施，包括但不限于：

——本集团一直积极寻求解决本集团未决诉讼的方法。本集团有信心能够继续就尚未达成明确结果的诉讼达成友好解决方案；

——本集团正积极与其他现有贷方讨论展展集团的若干借款及/或在本集团成功完成物业建筑项目并从中产生足够现金流之前不要求立即偿还；

——本集团将继续通过一切可能的通道寻求更多新的融资来源；

——本集团将继续保持积极对话，以确保与主要承建商和供应商保持持续正常的业

务关系，包括与他们就付款安排达成协议，并计划完成施工进度；

——本集团将继续采取措施，加快在建物业和已竣工物业的预售和销售，并加快收回尚未支付的销售款项和其他应收款项。本集团将根据市场情绪积极调整销售及预售活动，以便更好地应对不断变化的市场，以达到最新预算销售及预售数量和金额。

——本集团将继续控制行政成本并控制不必要的资本支出，以保持流动性。本集团也将继续积极评估其他措施，以进一步减少可自由支配支出。

基于这些安排和计划，本集团认为上述活动所提供或能提供的资金能够支持本集团至少未来 12 个月的正常运转，尽管本集团现金流预测计划的未来结果存在内在不确定性（包括能否改善财务业绩及维持有息借款），本集团相信按持续经营基准编制财务报表仍是适当的。

三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。详见本附注“三、（十）存货”、“三、（二十七）收入”。

（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 2025 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2025 年度的合并经营成果和现金流量。

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

（四）记账本位币

本集团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（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得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。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本集团及全部子公司。控制，是指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其回报金额。

2、 合并程序

本集团将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本集团与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

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；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。

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

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(或资本溢价),资本公积中的股本溢价(或资本溢价)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

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(或资本溢价),资本公积中的股本溢价(或资本溢价)不足冲减的,调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

现金,是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物,是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币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(或:采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示:若采用此种方法,应明示何种方法何种口径)折算。

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。

(九) 金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、 金融工具的分类

根据本集团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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本集团将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述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金融资产外，本集团将其余所有的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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

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集团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、 金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本集团终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且已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；
- 金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本集团与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）的情形）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

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；本集团若与债权人签订协议，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。本集团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，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并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、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本集团对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）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本集团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。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本集团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。对于其他金融工具，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本集团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，本集团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。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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，本集团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。对于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本集团在单项基础上对该应收款项计提减值准备。

除单项计提坏账准备的上述应收款项外,本集团依据信用风险特征将其余金融工具划分为若干组合,在组合基础上确定预期信用损失。本集团对应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、长期应收款等计提预期信用损失的组合类别及确定依据如下:

应收票据组合一	商业承兑汇票
应收账款组合一	应收工程款
应收账款组合二	应收政府款
应收账款组合三	其他
合同资产组合一	应收工程施工款
其他应收款组合一	应收合并范围内子公司款项
其他应收款组合二	应收最终控制方之子公司(以下称“同系子公司”)款项
其他应收款组合三	应收合联营公司及最终控制方之合联营公司款项
其他应收款组合四	应收房地产企业款项
其他应收款组合五	应收政府款项
其他应收款组合六	应收最终控制方款款项
其他应收款组合七	其他
长期应收款组合一	应收股权款
长期应收款组合二	应收合联营公司及最终控制方之合联营公司款项
长期应收款组合三	应收房地产企业款项
长期应收款组合四	其他

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具,本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的,直接减记该金融资产的账面余额。

(十) 存货

1、 存货的分类和成本

存货分类为:存货包括在建开发产品、已完工开发产品和原材料等,按成本与可变现净值孰低列示。存货于取得时按实际成本入账。在建开发产品和已完工开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用,已完工开发产品成本结转时按实际成本核算;原材料结转成本时按加权平均法核算。

2、 发出存货的计价方法

存货发出时，采取个别认定法确定其发出的实际成本。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。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。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。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。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十一) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团已向客户转让商品或提供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）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本集团拥有的、无条件（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

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“三、（九）金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

（十二）持有待售和终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本集团将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

（2）出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

（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。本集团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，被投资单位为本集团的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位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。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本集团联营企业。

2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为

长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，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时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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（或资本溢价），股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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(简称“其他所有者权益变动”)，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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时

再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

(十四) 投资性房地产

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

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

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

(十五) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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。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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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服务经济利益，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	平均年限法	25 - 50	5	1.90 - 3.80
机器设备	平均年限法	8	5	11.88
交通工具	平均年限法	8	5	11.88
电子设备	平均年限法	3		33.33
办公设备	平均年限法	5		20.00

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

3、 固定资产处置

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

(十六) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

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。

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。

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实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

(十八) 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。

(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

(1) 土地使用权按使用年限平均摊销。

以下情况涉及的土地使用权不作为无形资产：本集团取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权计入所建造的房屋建筑成本作为存货；已随房屋建筑物一并出租的土地使用权作为投资性房地产；外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

(2) 商标权

商标权按法律规定并无固定期限，其取得的商标权所包含的经济利益可以在未来持续流入，视为无固定使用寿命的无形资产，在持有期间无需摊销。

(3) 软件

软件按预计使用年限平均摊销。

(4) 专利权

专利权按相关规定的专利权的期限进行摊销。

(5) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

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

本集团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；综合同行业或相关专家论证等仍无法判断资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对于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，由无形资产的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。

(十九) 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、生产性生物资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、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，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 商誉

非同一控制下的企业合并，其合并成本超过合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额确认为商誉。

(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。

(二十二) 合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合

同负债。本集团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。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

本集团在职工为本集团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。

本集团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,在职工为本集团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。

本集团发生的职工福利费,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,其中,非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本集团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,在职工为本集团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。

此外,本集团还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本集团按职工工资总额的一定比例向年金计划/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

本集团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,本集团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

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

(二十四) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本集团将其确认为预计负债:

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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。

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。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核,有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十五) 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,在等待期内每个资产负债表日,本集团根据对可行权权益工具数量的最佳估计,按照授予日公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

本集团根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本集团发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
 - (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
 - (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
 - (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
 - (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。
- 不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

(二十七) 收入

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

1、 销售商品

收入在商品的控制权转移给客户时确认。商品的控制权是在某一时段内还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。如果本集团满足下列条件时，商品的控制权在某一时段内发生转移：

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

如果商品的控制权在某一时段内转移，本集团按在整个合同期间已完成履约义务的进度进行收入确认。否则，收入于客户获得商品控制权的某一时点确认。

本集团在报告日根据已完成履约义务的进度对来自于在某一时段内确认收入类型的商品销售合同确认收入。已完成履约义务的进度按本集团为完成履约义务而发生的支出或投入来衡量，该进度基于每份合同截至报告期末已发生的成本在预算成本中的占比来计算。

对于在某一时点转移商品控制权的房地产开发的销售合同，收入于客户获得实物所有权或开发产品的法定所有权且本集团已获得现时的付款请求权并很可能收回对价时确认。

在确定合同交易价格时，若融资成分重大，本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

2、 提供劳务收入

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

3、 提供建造服务收入

本集团提供工程施工建造服务，包括项目的勘察、设计、咨询、研发、可行性研究、监理等服务，根据履约进度在一段时间内确认收入。

建造服务合同的履约进度主要根据建造项目的性质，按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。于资产负债表日，本集团对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供建造服务而发生的成本，确认为合同履约成本。本集团在确认收入时，按照履约进度将合同履约成本结转计入主营业务成本。本集团将为获取合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本。本集团对于摊销期限不超过一年或者该业务营业周期的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限一个营业周期以上的合同取得成本，本集团按照相关合同下确认收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过该项业务的营业周期，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为存货；对于初始确认时摊销期限超过一年或者一个营业周期的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

(二十八) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本集团以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本集团已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本集团日常活动相关的，计入其他收益；与本集团日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合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。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果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利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 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。

(三十) 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。

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1、 本集团作为承租人

(1) 使用权资产

在租赁期开始日，本集团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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；

- 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；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本集团按照本附注“三、（十九）长期资产减值”所述原则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。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本集团对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照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：

- 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；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；
- 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本集团采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本集团的增量借款利率作为折现率。

本集团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。

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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，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，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本集团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：

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本集团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。但是，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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本集团选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额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。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本集团作为出租人

在租赁开始日，本集团将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本集团作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本集

团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确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的,公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理,与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2) 融资租赁会计处理

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

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、(九)金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理:

- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁的,本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值;
- 假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁的,本集团按照本附注“三、(九)金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、(二十七)收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为承租人按原资产账面价值中

与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（三十）租赁 1、本集团作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（九）金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本集团作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（九）金融工具”。

（三十一）债务重组

1、本集团作为债权人

本集团在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本集团初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括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。投资性房地产的成本，包括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。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括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。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本集团按照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计

量其初始投资成本。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。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照本附注“三、（九）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本集团首先按照本附注“三、（九）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本集团作为债务人

本集团在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本集团在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本集团初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本集团按照本附注“三、（九）金融工具”确认和计量重组债务。

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

(三十二) 分部报告

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

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

(三十三) 主要会计估计及判断

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

重要会计估计及其关键假设

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

1、 房地产开发项目存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行重新修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提存货减值准备产生影响。

2、 长期资产减值

本集团在资产负债表日对固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资等资产进行评估以确定是否存在减值迹象，如果存在减值迹象则进行减值测试，估计相关资产的可收回金额。此外，对于商誉，无论是否出现减值迹象，本集团至少每年对其进行减值测试。可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值减去处置费用后的净额如果无法可靠估计，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）生产产品的增长率、利润率以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关增长率、利润率及折现率的预测，内容有关于估值时采用适当的估值方法及应用适当假设。

本集团对商誉进行减值测试时，将商誉分摊至相关资产组。这些资产组是本集团内能够独立产生现金流入的最小资产组合。资产组的可收回金额根据预计未来现金流量的现值确定。本集团考虑了资产组最近可合理估计的未来现金流量以及合理的折现率，计算上述资产组的预计未来现金流量的现值。

3、 房地产开发税项和递延所得税

本集团的房地产开发业务需要缴纳多种税项，在计提所得税、土地增值税等税费时，需要作出重大判断。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务结果在房地产开发过程中是难以确定的，本集团对最终缴纳税款的金额进行估计，并以此为基础确认税务负债。如果这些税务事项的最终认定结果与初始确认的税务负债存在差异时，该差异将对作出上述最终认定期间的相关税费金额产生影响。

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

4、 投资性房地产公允价值

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，本集团每年从独立第三方评估师取得独立估值，公允价值金额将按照参考以下方法进行确定：

- 参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；
- 无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素；
- 基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

5、 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括宏观经济指标、行业市场环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。上述估计技术和关键假设于 2025 年度未发生重大变化。

6、 采用会计政策的关键判断

收入确认

本集团对于已完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买者的时点，

需要根据交易的发生情况做出判断。在多数情况下，所有权风险和报酬转移的时点，与购买者验收或视同验收的时点相一致。

本集团对部分购买者的银行按揭贷款提供担保。当购买者的商品所有权证抵押给银行时，该担保将被解除。在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的情况并未发生。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认时点没有影响。

合并范围判断

本集团能够对其实施控制的被投资单位为子公司，控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。本集团对部分子公司的持股比例低于50%，但该等公司的其他股东为同系子公司，本集团通过与该等同系子公司签订委托管理协议，取得该等公司的经营管理权限，因此，本集团将其作为子公司纳入合并范围。本集团作为远洋集团境内的运营平台，对此类公司所持有的表决权比例超过相关业务决策通过所需的最低比例，通过与上述其他股东的协议安排获得相关股权的表决权，故能够运用权力影响而享有较高的可变回报，因此本集团认为对此类公司的权利符合准则对控制的定义，将此类公司作为子公司核算，纳入合并范围。

(三十四) 重要会计政策和会计估计的变更以及差错更正

1、 重要会计政策变更

本报告期本集团重要会计政策未发生变更。

2、 重要会计估计变更

本报告期本集团主要会计估计未发生变更。

3、 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

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	5% -9%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
教育费附加	应纳增值税税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%
	结转收入前的土地增值税预缴按销售收入和规定的税率计缴	1.5% - 3%
房产税	应税房产原值的 70%，应税房产租金收入	1.2%/年，12%
土地使用税	土地使用面积	3-24 元/平方米/年

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
北京远鼎科技有限公司	15%
大连建华污泥处理有限公司	15%

(二) 税收优惠

本集团下表所示公司经国家认定为高新技术企业，减按 15%的税率计缴企业所得税：

纳税主体名称	证书编号	有效期限
北京远鼎科技有限公司	GR202311006141	2020 年-2026 年
大连建华污泥处理有限公司	GR202521200178	2025 年-2028 年

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	70,378.39	485,483.85
数字货币		
银行存款	4,899,711,895.49	3,642,394,113.86
其他货币资金	3,205,271.13	26,389,023.08
存放财务公司款项		
合计	4,902,987,545.01	3,669,268,620.79

注：截至 2025 年 12 月 31 日，受限制的货币资金为 4,383,981,536.27 元（2024 年 12 月 31 日：2,844,903,466.82 元），其中主要包括预售监管资金 3,482,788,182.97 元（2024 年 12 月 31 日：1,958,943,109.49 元），按揭保证金 22,751,144.76 元（2024 年 12 月 31 日：26,601,337.77 元）及拆迁保证金 0.00 元（2024 年 12 月 31 日：1,850.45 元），因诉讼等原因冻结资金 878,442,208.54 元（2024 年 12 月 31 日：859,357,169.11 元）。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		17,296,915.00
其中：衍生金融资产		17,296,915.00
合计		17,296,915.00

(三) 应收票据

1、应收票据分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		415,264.36
合计		415,264.36

(四) 应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,010,210,620.91	2,505,990,898.66
1 至 2 年	1,212,538,196.53	793,286,743.81
2 至 3 年	623,927,322.13	607,187,947.06
3 年以上	594,690,199.87	210,600,642.29
小计	4,441,366,339.44	4,117,066,231.82
减：坏账准备	1,442,307,246.73	647,154,877.30
合计	2,999,059,092.71	3,469,911,354.52

2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	181,137,738.87	4.08	181,137,738.87	100.00					
按组合计提坏账准备	4,260,228,600.57	95.92	1,261,169,507.86	29.60	4,117,066,231.82	100.00	647,154,877.30	15.72	3,469,911,354.52
其中：									
应收工程款	3,210,415,028.08	72.28	1,053,876,093.12	32.83	3,302,381,285.33	80.21	608,428,781.18	18.42	2,693,952,504.15
应收政府款	72,187,068.64	1.63	56,552,735.81	78.34	99,843,290.26	2.43	6,858,621.55	6.87	92,984,668.71
其他	977,626,503.85	22.01	150,740,678.93	15.42	714,841,656.23	17.36	31,867,474.57	4.46	682,974,181.66
合计	4,441,366,339.44	100.00	1,442,307,246.73		4,117,066,231.82	100.00	647,154,877.30		3,469,911,354.52

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据	账面余额	坏账准备
杭州远洋新河酒店置业有限公司	181,137,738.87	181,137,738.87	100.00	司法裁决		
合计	181,137,738.87	181,137,738.87				

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备		169,257,345.15			11,880,393.72	181,137,738.87
按组合计提坏账准备	647,154,877.30	625,895,024.28			-11,880,393.72	1,261,169,507.86
合计	647,154,877.30	795,152,369.43				1,442,307,246.73

4、 本期实际核销的应收账款情况

本集团本期无应收账款核销。

5、 受限资产情况说明

于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 179,563,452.07 元的应收账款（2024 年 12 月 31 日：178,838,071.98 元），因作为本集团贷款质押物等原因为受限制资产。

(五) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	974,068,055.01	26.72	1,077,497,890.96	29.61
1 至 2 年	369,356,144.16	10.13	297,115,516.31	8.16
2 至 3 年	128,187,399.22	3.52	2,210,214,740.33	60.73
3 年以上	2,174,355,834.84	59.63	54,724,396.50	1.50
合计	3,645,967,433.23	100.00	3,639,552,544.10	100.00

2、 预付款项按款项性质列示

性质	期末余额	上年年末余额
预付拆迁款	2,197,396,395.50	2,261,859,568.47
预付工程款	922,136,941.32	983,879,005.12
其他	526,434,096.41	393,813,970.51
合计	3,645,967,433.23	3,639,552,544.10

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	867,052,603.20	820,050,336.32
应收股利	363,421,287.79	291,927,858.59
其他应收款项	45,728,023,463.27	52,547,767,356.78
合计	46,958,497,354.26	53,659,745,551.69

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	上年年末余额
委托贷款	1,326,132,945.92	964,236,177.77
小计	1,326,132,945.92	964,236,177.77
减：坏账准备	459,080,342.72	144,185,841.45
合计	867,052,603.20	820,050,336.32

2、 应收股利

(1) 应收股利明细

项目（或被投资单位）	期末余额	上年年末余额
广州市远翔房地产开发有限公司	291,927,858.59	291,927,858.59
温州宸远置业有限公司	97,586,057.01	
北京建远万誉房地产开发有限公司	59,498,138.72	
广州璟晔房地产开发有限公司	31,589,026.00	1,726,358.30
北京盛永置业投资有限公司	963,691.55	
小计	481,564,771.87	293,654,216.89
减：坏账准备	118,143,484.08	1,726,358.30
合计	363,421,287.79	291,927,858.59

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	13,443,855,654.36	15,913,537,992.83
1至2年	7,871,956,932.02	17,487,096,809.92
2至3年	10,621,992,320.78	29,769,779,224.28
3年以上	32,773,859,818.54	6,964,472,393.40
小计	64,711,664,725.70	70,134,886,420.43
减：坏账准备	18,983,641,262.43	17,587,119,063.65
合计	45,728,023,463.27	52,547,767,356.78

(2) 其他应收款项按组合分类披露

名称	期末余额	上年年末余额
应收合营公司及最终控制方之合营公司款项	28,542,786,080.55	28,146,980,595.97
应收同系子公司款项	15,113,696,075.52	17,488,642,407.13
应收房地产企业款项	4,950,072,812.60	4,447,343,099.41
应收政府款项	653,734,792.21	670,058,287.91
应收母公司之股东款项	18,418,154.07	27,627,231.10
其他	15,432,956,810.75	19,354,234,798.91
减：坏账准备	18,983,641,262.43	17,587,119,063.65
合计	45,728,023,463.27	52,547,767,356.78

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	1,879,927,473.18		15,707,191,590.47	17,587,119,063.65
上年年末余额在本期	1,879,927,473.18		15,707,191,590.47	17,587,119,063.65
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-678,885,871.33		678,885,871.33	
--转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转回第一阶段				
本期计提	2,935,956,329.20		2,599,909,245.53	5,535,865,574.73
本期转回				
本期转销				
本期核销				
合并范围变动及其他			-4,139,343,375.95	-4,139,343,375.95
期末余额	4,136,997,931.05		14,846,643,331.38	18,983,641,262.43

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	计提	本期变动金额			期末余额
			重分类	合并范围变化	转销或核销	
按组合计提坏账准备	17,587,119,063.65	5,535,865,574.73	85,320,771.69	-4,224,664,147.64		18,983,641,262.43
合计	17,587,119,063.65	5,535,865,574.73	85,320,771.69	-4,224,664,147.64		18,983,641,262.43

(5) 其他应收款项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
应收同系子公司款项	15,113,696,075.52	17,488,642,407.13
应收合营公司款项	16,407,865,448.28	15,808,652,434.17
应收第三方款项	13,420,213,525.47	17,033,606,438.42
应收最终控制方之合营公司款项	3,500,429,748.52	3,636,854,570.28
与少数股东往来款	4,965,564,897.98	4,851,601,185.18
应收最终控制方之联营公司款项	4,852,773,612.56	4,747,152,974.12
应收联营公司款项	3,781,717,271.19	3,954,320,617.40
合作意向金	1,297,812,306.89	1,297,812,306.89
应收政府款项	653,734,792.21	670,058,287.91
股权转让款	93,732,709.32	187,143,496.94
应收母公司之股东款项	18,418,154.07	27,627,231.10
其他	605,706,183.69	431,414,470.89
合计	64,711,664,725.70	70,134,886,420.43

4、 受限资产情况说明

于2025年12月31日,存在账面价值为4,083,264,720.59元的其他应收款(2024年12月31日:7,363,066,475.40元),因作为本集团贷款质押物等原因受限制资产。

(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	跌价准备	账面价值	跌价准备
开发成本	40,363,856,269.76	7,038,883,119.80	33,324,973,149.96	3,518,039,408.10
开发产品	21,591,089,045.17	5,568,544,834.62	16,022,544,210.55	765,974,443.85
其他存货	1,038,947,024.77		1,038,947,024.77	
合计	62,993,892,339.70	12,607,427,954.42	50,386,464,385.28	4,284,013,851.95

2、 存货跌价准备

类别	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	转回/转销	转回/转销	合并范围变动	
开发成本	3,518,039,408.10	4,968,603,043.85		835,646,505.17	203,035,957.98	7,038,883,119.80
开发产品	765,974,443.85	4,508,005,966.98		835,646,505.17	493,880,487.17	5,568,544,834.62
合计	4,284,013,851.95	9,476,609,010.83		835,646,505.17	696,916,445.15	12,607,427,954.42

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

于 2025 年 12 月 31 日，存货中包含的资本化利息余额为 6,722,503,780.78 元（2024 年 12 月 31 日：7,583,301,348.44 元）。

4、 存货受限资产情况说明

于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 27,929,532,132.04 元的开发成本（2024 年 12 月 31 日：30,631,992,491.65 元）及账面价值为 10,103,553,439.43 元的开发产品（2024 年 12 月 31 日：16,114,252,596.83 元），因作为本集团贷款抵押物等原因成为受限制资产。

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算	11,964,781.33		11,964,781.33	58,018,399.39		58,018,399.39
合计	11,964,781.33		11,964,781.33	58,018,399.39		58,018,399.39

(九) 一年内到期的非流动资产

1、 一年内到期的非流动资产情况

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期款项	116,313,491.69	608,643,439.85
可于一年内抵减销项税额的土地使用权价款进项税额	494,095,262.78	529,335,640.89
合计	610,408,754.47	1,137,979,080.74

2、按组合计提坏账准备

名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面价值	坏账准备
一年内到期的长期款项	116,313,491.69		116,313,491.69	71,352,633.94
可于一年内抵减销项税额的土地使用 权价款进项税额	494,095,262.78		494,095,262.78	
合计	610,408,754.47		610,408,754.47	71,352,633.94
			账面余额	账面价值
			679,996,073.79	608,643,439.85
			529,335,640.89	529,335,640.89
			1,209,331,714.68	1,137,979,080.74

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	重分类	合并范围变化 转销或核销	
一年内到期的长期款项	71,352,633.94		-71,352,633.94		
合计	71,352,633.94		-71,352,633.94		

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	5,031,187,609.75	4,488,975,901.73
合计	5,031,187,609.75	4,488,975,901.73

(十一) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
联营及最终控制方之合营款项	2,517,874,399.00	1,919,541,629.07	598,332,769.93	2,517,874,900.00	55,749,377.67	2,462,125,522.33
应收股权款	3,143,657,816.37	78,427,008.22	3,065,230,808.15	2,993,959,825.11	68,756,909.46	2,925,202,915.65
小计	5,661,532,215.37	1,997,968,637.29	3,663,563,578.08	5,511,834,725.11	124,506,287.13	5,387,328,437.98
减：一年内到期部分	116,313,491.69		116,313,491.69			
合计	5,545,218,723.68	1,997,968,637.29	3,547,250,086.39	5,511,834,725.11	124,506,287.13	5,387,328,437.98

2、 长期应收款坏账准备

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	
联营及最终控制方之合营款项	55,749,377.67	1,863,792,251.40			1,919,541,629.07
应收股权款	68,756,909.46	9,670,098.76			78,427,008.22
合计	124,506,287.13	1,873,462,350.16			1,997,968,637.29

注：于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 598,332,770.93 元的长期应收款（2024 年 12 月 31 日：599,722,319.13 元），因作为本集团贷款质押物等原因成为受限制资产。

(十二) 长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项目	期末余额	上年年末余额
合营企业	9,957,997,127.22	12,255,552,855.03
联营企业	2,122,606,629.22	2,889,370,316.74
合计	12,080,603,756.44	15,144,923,171.77

2、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	本期增减变动						期末余额(账面价值)
		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	
1. 合营企业								
北京麟联置业有限公司	2,468,068,378.65			3,298,891.45			-58,942,326.00	2,412,424,944.10
天津市亿嘉合置业有限公司	2,248,362,795.03			-506,372,602.79				1,019,390,192.24
北京远洋大厦有限公司	1,307,646,336.79			-126,714,728.58				1,180,931,608.21
北京远景中安置业有限公司	562,503,794.31			320,124,955.20				882,628,749.51
北京远腾置业有限公司	774,814,462.27			-3,450,821.91				771,363,640.36
大连利远置业有限公司	721,047,179.35			-21,206.86				721,025,972.49
广州市远翔房地产开发有限公司	393,675,278.22			-79,245.70				393,596,032.52
青岛海骏置业有限公司	340,627,563.71			-164,806.40				340,462,757.31
宁波远吉池贤投资合伙企业(有限合伙)				-92,379,242.66				424,860,996.25
长沙远曜投资管理合伙企业	315,821,057.82			-25,089,445.41				290,731,612.41

北京远洋控股集团(有限公
司)
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	本期增减变动						期末余额(账面价值)
		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	
(有限合伙)								
来安县远锦房地产开发有限公司	175,505,580.82			354,907.31				175,860,488.13
广州市智远置业有限公司	178,966,522.52			-15,390,416.99				163,576,105.53
北京建远万誉房地产开发有限公司	240,069,393.25			48,190,911.19		-149,003,138.72		139,257,165.72
远洋装饰工程股份有限公司	309,013,522.30			-178,065,648.23				130,947,874.07
上海新证财经信息咨询有限公司	116,829,473.73			-4,218,955.12				112,610,518.61
济南汇远产业园开发有限公司	133,561,021.66			-25,872,085.56				107,688,936.10
天津市远铭置业有限公司	104,281,237.27			-7,068,872.13				97,212,365.14
合肥永拓置业发展有限公司	95,409,102.84			658,902.72				96,068,005.56
北京卓信瑞通投资有限公司	43,747,985.86			40,019,262.40				83,767,248.26
太仓远汇置业有限公司	70,884,892.12			-118,603.45				70,766,288.67
天津市富士房地产开发有限公司	139,000,820.72			-68,877,079.18				70,123,741.54
长春王府井远洋商业投资有限公司	42,660,231.27			16,338,001.44				58,998,232.71
中农科谷(北京)农业科技发展有限公司	52,762,583.41			-3,079,486.46				49,683,096.95
山东远舜置业有限公司	14,928,938.18			32,114,072.19				47,043,010.37
嘉兴金久房地产开发有限公司	39,452,000.62			54,098.51				39,506,099.13
中联前源-远洋集团一号私募股权投资基金	70,809,462.61			-31,792,129.99				39,017,332.62
中山市远晟房地产开发有限公司	30,958,413.46			-25,397.09				30,933,016.37
深圳市远玺置业有限公司	264,549,237.98			-235,237,109.31				29,312,128.67

北京远洋控股集团(集团)有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	本期增减变动						期末余额(账面价值)
		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	
北京商务中心区开发建设有限责任公司	29,667,750.97			-1,295,174.73				28,372,576.24
泉州远城兴房地产开发有限公司	22,417,264.25		5,600,000.00	-2,067,233.67				14,750,030.58
西安雅荷名城房地产开发有限公司	14,000,000.00			-1,750.00		-2,408,000.00		11,590,250.00
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	10,394,218.32			-2,759,097.70				7,635,120.62
深圳市国通厚德房地产开发有限公司	244,040,429.69			-240,149,087.46				3,891,342.23
北京新扬子投资基金管理中心	8,807,752.57			-6,408,576.09				2,399,176.48
北京颐景融欣企业管理咨询有限公司	1,038,909.78			-59,140.01				979,769.77
北京远洋新扬子资产管理有限公司	909,317.02			-148.00				909,169.02
大连汇盟房地产经纪有限公司	25,000.00			35,750.67				60,750.67
展瑞企业管理(深圳)有限公司	16.64			8.08				24.72
苏州屿秀房地产开发有限公司	63,524,647.63		71,940,000.00	8,415,352.37				0.00
天津普利达房地产建设开发有限公司	319,427,363.69			-319,427,363.69				
郑州建业十八城置业有限公司	132,250,323.19			-2,313,029.53			-2,677,575.00	-127,259,718.66
天津旭浩房地产开发有限公司	71,589,997.24		30,000,000.00	119.84			-19,777,500.00	-21,812,617.08
深圳市汇达成投资有限公司	40,616,654.56			-40,616,654.56				
泉州市盛远建置业有限责任公司	35,026,903.72						-26,750.65	-35,000,153.07

北京远洋控股集团(集团)有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	本期增减变动						期末余额(账面价值)
		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	
公司								
北京房地铭洋房地产开发有限公司	4,487,238.63						-92,890.12	-4,394,348.51
河北川汇房地产开发有限公司	1,371,800.36							-1,371,800.36
北京乐优富拓投资有限公司				976,400.05			-976,400.05	
小计	12,255,552,855.03	107,540,000.00		-1,468,533,505.84		-2,408,000.00	-231,496,580.54	-487,577,641.43
2. 联营企业								
上海润翔商务咨询有限公司	826,317,385.30			-42,381,771.66				
建设综合勘察设计院有限公司	160,156,499.18			8,031,832.26		-1,298,226.90		
杭州北辰房地产开发有限公司	161,075,446.23			-594,887.33				
信达·深圳益田假日广场资产支持专项计划	200,610,223.53			-40,901,740.05				
北京盛水置业投资有限公司	450,788,870.80			-17,471,810.38			-20,717,995.55	-296,232,686.53
广州宏嘉房地产开发有限公司	96,631,947.99			3,788,753.31				
宁波梅山保税港区融科嘉和投资管理合伙企业(有限合伙)	31,100,000.00	58,715,300.11		8,058,206.54				
成都青辆汇股权投资基金合伙企业(有限合伙)	110,570,370.93			-6,878,522.61		-8,399,996.39		
上饶市标远生态环境有限公司	91,578,635.33			-97,094.57				
积水好施房地产(无锡)有限公司	69,223,179.80			-6,249.31				
北京谊诚置业有限公司	23,204,586.75			45,700,578.14				
广州宏轩房地产开发有限公司	62,204,954.75			-1,724,092.71				

北京远洋控股集团(集团)有限公司
二〇二五年度
财务报表附注

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	本期增减变动						期末余额(账面价值)
		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	
司								
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	32,528,005.60			2,333,138.08				34,861,143.68
北京金开旭泰房地产开发有限公司	374,907,426.02		339,750,000.00	-2,185,024.16				32,972,401.86
积水住宅裕沁房地产(无锡)有限公司	29,130,822.06			-12,339.71				29,118,482.35
广州璟晖房地产开发有限公司	20,630,014.59			-486,990.81				20,143,023.78
石家庄远福房地产开发有限公司	16,989,431.23			-164,419.73				16,825,011.50
北京达成光远置业有限公司	48,855,727.58			15,325,826.13			-48,300,000.00	15,881,553.71
武汉弘福置业有限公司	2,477,520.22			-724,204.84				1,753,315.38
纳什空间创业科技(北京)有限公司	44,106,857.01			-44,106,857.01				
北京碧城创业投资管理有限责任公司	3,215,323.53		3,360,000.00					144,676.47
广西腾逸置业有限公司	1,836.23			-1,836.23				
远洋(成都)公园城市建设发展有限责任公司	33,065,252.08		33,750,000.00	-108,956.26				793,704.18
小计	2,889,370,316.74	58,715,300.11	376,860,000.00	-74,608,462.91	-9,698,223.29	-69,017,995.55	-295,294,305.88	2,122,606,629.22
合计	15,144,923,171.77	58,715,300.11	484,400,000.00	-1,543,141,968.75	-9,698,223.29	-300,514,576.09	-782,871,947.31	12,080,603,756.44

注：于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 5,968,877,109.94 元的长期股权投资（2024 年 12 月 31 日：6,441,908,089.29 元），因作为本集团贷款质押物等原因成为受限制资产。

(十三) 其他权益工具投资

1、 其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额
永续工具	334,117,029.31	328,715,929.12
合计	334,117,029.31	328,715,929.12

2、 非交易性权益工具投资的情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
永续工具			-1,665,882,970.69		不适用	

(十四) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,221,407,094.39	1,461,245,598.51
其中：基金投资	1,221,407,094.39	1,461,245,598.51
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	125,000,000.00	222,000,000.00
合计	1,346,407,094.39	1,683,245,598.51

注：于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 296,146,982.78 元的其他非流动金融资产（2024 年 12 月 31 日：377,331,565.28 元），因作为本集团贷款质押物等原因成为受限制资产。

(十五) 投资性房地产

1、 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 上年年末余额	13,061,733,764.78	13,061,733,764.78
2. 本期变动	-28,721,174.33	-28,721,174.33
加：本期增加	1,486,619,478.81	1,486,619,478.81
减：本期减少	140,000,000.00	140,000,000.00
公允价值变动	-1,375,340,653.14	-1,375,340,653.14
3. 期末余额	13,033,012,590.45	13,033,012,590.45

注：于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 12,843,516,459.78 元的投资性房地产（2024 年 12 月 31 日：12,770,573,056.78 元），因作为本集团贷款抵押物等原因为受限制资产。

(十六) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
固定资产	783,974,214.86	795,347,534.73
固定资产清理		
合计	783,974,214.86	795,347,534.73

注：于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 761,958,181.51 元的固定资产（2024 年 12 月 31 日：176,082,254.16 元），因作为本集团贷款抵押物等原因为受限制资产。

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	交通工具	电子设备	办公设备	合计
1. 账面原值						
(1) 上年年末余额	902,418,838.34	94,047,783.98	36,362,126.88	56,761,110.17	65,591,273.98	1,155,181,133.35
(2) 本期增加金额	26,499,688.02	64,857.57	3,891,348.05	156,775.17	1,507,732.81	32,120,401.62
—购置	26,499,688.02	64,857.57	3,483,560.44	108,593.62	1,500,600.07	31,657,299.72
—收购子公司增加			407,787.61	48,181.55	7,132.74	463,101.90
(3) 本期减少金额	1,282,329.27	4,435,188.48	9,945,793.94	1,511,681.46	7,882,616.15	25,057,609.30
—处置或报废	1,282,329.27	4,435,188.48	9,945,793.94	1,511,681.46	7,882,616.15	25,057,609.30
(4) 期末余额	927,636,197.09	89,677,453.07	30,307,680.99	55,406,203.88	59,216,390.64	1,162,243,925.67
2. 累计折旧						
(1) 上年年末余额	179,647,657.22	34,747,300.59	36,192,657.03	48,619,506.04	60,626,477.74	359,833,598.62
(2) 本期增加金额	28,702,024.29	8,411,284.78	536,009.08	972,229.56	2,485,768.14	41,107,315.85
—计提	28,702,024.29	8,411,284.78	413,672.80	927,317.39	2,479,229.78	40,933,529.04
—收购子公司增加			122,336.28	44,912.17	6,538.36	173,786.81
(3) 本期减少金额	667,066.14	4,431,869.28	9,776,324.09	1,509,986.38	6,285,957.77	22,671,203.66
—处置子公司减少	667,066.14	4,431,869.28	9,776,324.09	1,509,986.38	6,285,957.77	22,671,203.66
(4) 期末余额	207,682,615.37	38,726,716.09	26,952,342.02	48,081,749.22	56,826,288.11	378,269,710.81
3. 减值准备						
(1) 上年年末余额						
(2) 本期增加金额						
(3) 本期减少金额						
(4) 期末余额						
4. 账面价值						
(1) 期末账面价值	719,953,581.72	50,950,736.98	3,355,338.97	7,324,454.66	2,390,102.53	783,974,214.86
(2) 上年年末账面价值	722,771,181.12	59,300,483.39	169,469.85	8,141,604.13	4,964,796.24	795,347,534.73

(十七) 在建工程

1、 在建工程及工程物资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	30,722,884.04		30,722,884.04	26,469,158.26		26,469,158.26
合计	30,722,884.04		30,722,884.04	26,469,158.26		26,469,158.26

2、 在建工程情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工业废物无害化处理工程扩建项目	30,722,884.04		30,722,884.04	25,621,045.05		25,621,045.05
其他				848,113.21		848,113.21
合计	30,722,884.04		30,722,884.04	26,469,158.26		26,469,158.26

3、 重要的在建工程项目本期变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
工业废物无害化处理工程扩建项目	25,621,045.05	5,101,838.99			30,722,884.04
合计	25,621,045.05	5,101,838.99			30,722,884.04

(十八) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 上年年末余额	109,610,651.30		109,610,651.30
(2) 本期增加金额	4,721,019.96	513,350.83	5,234,370.79
— 新增租赁	4,721,019.96	513,350.83	5,234,370.79
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	114,331,671.26	513,350.83	114,845,022.09
2. 累计折旧			
(1) 上年年末余额	83,247,086.07		83,247,086.07
(2) 本期增加金额	10,700,717.62	185,376.69	10,886,094.31

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
—计提	10,700,717.62	185,376.69	10,886,094.31
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额	93,947,803.69	185,376.69	94,133,180.38
3. 减值准备			
(1) 上年年末余额			
(2) 本期增加金额			
(3) 本期减少金额			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	20,383,867.57	327,974.14	20,711,841.71
(2) 上年年末账面价值	26,363,565.23		26,363,565.23

(十九) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	商标权	软件	合计
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	158,765,830.14	125,491,700.19	5,000,000.00	21,384,781.95	310,642,312.28
(2) 本期增加金额				566,228.20	566,228.20
—购置				566,228.20	566,228.20
(3) 本期减少金额	63,992,357.86	125,491,700.19			189,484,058.05
—处置	63,992,357.86	125,491,700.19			189,484,058.05
(4) 期末余额	94,773,472.28		5,000,000.00	21,951,010.15	121,724,482.43
2. 累计摊销					
(1) 上年年末余额	16,592,633.25	79,091,201.58	5,000,000.00	16,528,943.59	117,212,778.42
(2) 本期增加金额	3,752,558.70	719,727.96		752,403.26	5,224,689.92
—计提	3,752,558.70	719,727.96		752,403.26	5,224,689.92
(3) 本期减少金额	4,185,658.72	79,810,929.54			83,996,588.26
—处置	4,185,658.72	79,810,929.54			83,996,588.26
(4) 期末余额	16,159,533.23		5,000,000.00	17,281,346.85	38,440,880.08
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	78,613,939.05			4,669,663.30	83,283,602.35

项目	土地使用权	专利权	商标权	软件	合计
(2) 上年年末账面价值	142,173,196.89	46,400,498.61		4,855,838.36	193,429,533.86

注：于 2025 年 12 月 31 日，存在账面价值为 54,423,435.96 元的无形资产（2024 年 12 月 31 日：61,789,290.08 元），因作为本集团贷款抵押物等原因为受限制资产。

(二十) 商誉

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	
账面原值				
大连远熠企业管理咨询有限公司	145,667,118.75			145,667,118.75
盛景国信（北京）生态园林有限公司	29,743,532.87			29,743,532.87
小计	175,410,651.62			175,410,651.62
减值准备		145,667,118.75		145,667,118.75
小计		145,667,118.75		145,667,118.75
账面价值	175,410,651.62	-145,667,118.75		29,743,532.87

(二十一) 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
经营租赁装修支出	41,554,753.29	746,788.99	14,294,578.08		28,006,964.20
固定资产大修理支出	5,470,899.79		1,550,376.80		3,920,522.99
其他	91,051,596.03	6,587,354.84	9,905,884.28	47,272,399.53	40,460,667.06
合计	138,077,249.11	7,334,143.83	25,750,839.16	47,272,399.53	72,388,154.25

(二十二) 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
已计提未支付的土地增值税	3,321,393,894.08	830,348,473.52	3,313,243,220.32	828,310,805.08
预提开发成本	2,404,254,443.03	601,063,610.76	2,405,198,383.04	601,299,595.76
可抵扣亏损	687,554,932.36	171,888,733.09	1,491,522,814.76	372,880,703.69
其他权益工具投资公允价值变动	1,665,882,970.69	416,470,742.67	1,671,284,070.88	417,821,017.72
拨备	13,603,411,342.12	3,400,852,835.53		
合计	21,682,497,582.28	5,420,624,395.57	8,881,248,489.00	2,220,312,122.25

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
投资性房地产重估	2,225,422,463.80	556,355,615.95	3,417,060,590.40	854,265,147.60
非同一控制企业合并资产评估增值	1,054,629,808.00	263,657,452.00	1,054,629,808.00	263,657,452.00
一段时间确认收入			551,558,935.12	137,889,733.78
债务重组	13,603,411,342.12	3,400,852,835.53		
存货税会差异	2,718,373,290.60	679,593,322.65	2,503,299,451.16	625,824,862.79
其他	340,862,735.80	85,215,683.95	198,186,626.52	49,546,656.63
合计	19,942,699,640.32	4,985,674,910.08	7,724,735,411.20	1,931,183,852.80

3、以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,300,261,658.25	1,120,362,737.32	768,721,077.30	1,451,591,044.95
递延所得税负债	4,300,261,658.25	685,413,251.83	768,721,077.30	1,162,462,775.50

4、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	35,700,189,095.78	20,743,366,282.86
可抵扣亏损	28,301,899,116.47	22,495,010,505.99
合计	64,002,088,212.25	43,238,376,788.85

5、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	上年年末余额	备注
2025年		899,449,650.23	
2026年	736,426,519.93	826,357,185.26	
2027年	5,197,959,697.99	5,319,837,880.45	
2028年	6,532,652,233.26	6,715,946,512.85	
2029年	8,560,399,529.41	8,733,419,277.20	
2030年	7,274,461,135.88		
合计	28,301,899,116.47	22,495,010,505.99	

(二十三) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期贷款投资	134,747,350.00	95,936,210.26	38,811,139.74	829,340,532.61	17,610,400.03	811,730,132.58
可抵减销项税额的土地使用权价款进项税额	496,914,883.57		496,914,883.57	560,342,283.03		560,342,283.03
合计	631,662,233.57	95,936,210.26	535,726,023.31	1,389,682,815.64	17,610,400.03	1,372,072,415.61

本期计提、转回或收回的坏账准备情况:

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	重分类	合并范围变化	
长期贷款投资	17,610,400.03	92,293,947.98	-13,968,137.75		95,936,210.26
合计	17,610,400.03	92,293,947.98	-13,968,137.75		95,936,210.26

(二十四) 短期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款（注1）	316,268,302.28	410,497,485.53
抵押借款（注2）	681,408,300.00	703,838,300.00
合计	997,676,602.28	1,114,335,785.53

注 1:质押借款说明：于 2025 年 12 月 31 日，质押借款 316,268,302.28 元以其他应收款、其他非流动金融资产作为质押物。

注 2:抵押借款说明：于 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 520,521,400.00 元以本集团的固定资产、投资性房地产抵押；第三方抵押借款 142,886,900.00 元以本集团的投资性房地产抵押，18,000,000.00 元以本集团的固定资产抵押。

(二十五) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	9,045,582,945.68	10,003,469,126.15
应付关联方款项	867,712,285.93	951,951,743.08
应付咨询费	92,367,301.54	129,703,426.96
预提费用	10,603,208,087.97	8,374,227,362.12
合计	20,608,870,621.12	19,459,351,658.31

(二十六) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	45,947,942.87	49,580,926.76
合计	45,947,942.87	49,580,926.76

(二十七) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	16,425,408,455.05	12,493,825,173.31
预收工程款	1,202,949,506.05	1,325,719,437.54
其他	26,823,320.77	32,390,921.30
合计	17,655,181,281.87	13,851,935,532.15

(二十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	161,799,176.82	908,834,170.46	980,525,912.63	90,107,434.65
离职后福利-设定提存计划	4,462,728.55	100,392,637.74	102,123,421.60	2,731,944.69
辞退福利	2,955,144.55	14,322,399.19	8,388,169.94	8,889,373.80
一年内到期的其他福利	7,885,551.01	74,451,466.28	28,623,750.22	53,713,267.07
合计	177,102,600.93	1,098,000,673.67	1,119,661,254.39	155,442,020.21

2、 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	140,600,716.07	776,597,411.35	846,943,014.87	70,255,112.55
(2) 职工福利费	125,337.46	11,860,566.52	11,897,802.08	88,101.90
(3) 社会保险费	2,640,291.97	61,439,056.21	62,737,871.72	1,341,476.46
其中：医疗保险费	2,228,234.72	56,980,261.98	58,227,336.95	981,159.75
工伤保险费	369,732.74	3,435,167.98	3,479,030.82	325,869.90
生育保险费	42,324.51	1,023,626.25	1,031,503.95	34,446.81
(4) 住房公积金	3,529,356.43	53,051,978.80	53,614,927.19	2,966,408.04
(5) 工会经费和职工教育经费	14,903,474.89	5,885,157.58	5,332,296.77	15,456,335.70
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合计	161,799,176.82	908,834,170.46	980,525,912.63	90,107,434.65

3、 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	2,987,824.35	96,918,268.77	98,582,943.03	1,323,150.09
失业保险费	1,474,904.20	3,474,368.97	3,540,478.57	1,408,794.60
合计	4,462,728.55	100,392,637.74	102,123,421.60	2,731,944.69

(二十九) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
应交土地增值税	7,967,528,485.60	7,783,609,448.05
应交企业所得税	2,943,606,994.91	3,104,080,016.57

税费项目	期末余额	上年年末余额
应交增值税	2,403,708,853.79	2,320,942,335.39
其他	344,615,475.38	132,800,395.11
合计	13,659,459,809.68	13,341,432,195.12

(三十) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	3,213,518,134.22	1,491,868,060.54
应付股利	3,029,109,386.08	3,029,109,386.08
其他应付款项	39,543,506,066.52	39,931,097,650.83
合计	45,786,133,586.82	44,452,075,097.45

1、 应付股利

项目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	3,029,109,386.08	3,029,109,386.08
合计	3,029,109,386.08	3,029,109,386.08

应付股利明细：

项目	期末余额	上年年末余额
远洋地产国际发展有限公司	1,400,300,000.00	1,400,300,000.00
颖博有限公司	700,150,000.00	700,150,000.00
昇能有限公司	700,150,000.00	700,150,000.00
深圳市金鑫汇鑫投资发展有限公司	123,944,000.00	123,944,000.00
深圳市晖皓投资有限公司	59,710,257.39	59,710,257.39
深圳市远观投资发展有限公司	29,855,128.69	29,855,128.69
武汉二零四九建设发展有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
合计	3,029,109,386.08	3,029,109,386.08

2、 其他应付款项

按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	上年年末余额
应付单位间资金往来款	37,401,178,045.24	36,837,190,707.56

项目	期末余额	上年年末余额
其中：应付关联方资金往来款	29,634,962,984.21	30,843,427,544.71
购房诚意金	668,502,718.30	665,816,314.67
应付股权转让款	582,916,379.39	1,305,516,379.39
押金及质保金	136,842,707.12	111,576,662.64
代收契税及维修基金	17,004,045.94	27,776,481.74
其他	737,062,170.53	983,221,104.83
合计	39,543,506,066.52	39,931,097,650.83

(三十一) 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	20,014,933,956.79	21,378,425,602.47
一年内到期的应付债券	3,392,000,000.00	8,106,075,709.45
一年内到期的租赁负债	8,651,208.87	8,364,008.69
对外提供担保预计负债	12,168,128,231.09	3,755,847,916.41
未决诉讼预计负债	353,183,562.66	1,250,124,306.72
合计	35,936,896,959.41	34,498,837,543.74

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	1,583,704,863.28	1,240,821,124.32
合计	1,583,704,863.28	1,240,821,124.32

(三十三) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款（注1）	4,947,997,480.90	6,433,840,391.47
抵押借款（注2）	23,315,848,922.87	25,853,120,139.90
保证借款（注3）	622,445,228.74	1,184,181,333.01
信用借款（注4）	4,178,203,804.65	4,858,483,426.16
减：列示于一年内到期的非流动负债	20,014,933,956.79	21,378,425,602.47
合计	13,049,561,480.37	16,951,199,688.07

注1：质押借款说明：于2025年12月31日，银行质押借款840,648,439.80元以本公司部分下属子公司的股权作为质押物，其中237,648,439.80元预计于2026年偿还，

重分类至一年内到期的非流动负债；从合营企业借入质押借款 2,637,000,000.00 元，以合营公司的股权作为质押物；从第三方借入质押借款 1,470,349,041.10 元，以本公司部分下属子公司、联营公司的股权及部分债权作为质押物，其中 1,251,349,041.10 元预计于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债。

注 2：抵押借款说明：于 2025 年 12 月 31 日，银行抵押借款 18,121,504,520.32 元以本集团的存货、固定资产、同系子公司的房产抵押，其中 10,184,617,018.69 元预计于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债；第三方抵押借款 1,452,022,699.96 元以本集团的存货、投资性房地产抵押，其中 1,307,011,743.37 元预计于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债；资产证券化业务 988,231,358.50 元以本集团的投资性房地产抵押；信托抵押借款 2,754,090,344.09 元以本集团的存货抵押，预计于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债。

注 3：保证借款说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团借入的银行保证借款 622,445,228.74 元，由本集团提供担保，预计于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债。

注 4：信用借款说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团从合营企业借入信用借款 1,093,305,804.65 元，其中 572,874,141.00 元将于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债；借入信托信用借款 2,358,000,000.00 元，将于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债；从子公司的少数股东处借入信用借款 662,248,000.00 元，将于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债；从第三方借入信用借款 64,650,000.00 元，将于 2026 年偿还，重分类至一年内到期的非流动负债。

(三十四) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
21 远洋控股 ABN001 优先(082100637.IB)	3,434,195,015.07	3,300,115,015.07
21 远洋控股 PPN001(032100083.IB)	275,802,000.00	269,867,999.90
24 远洋控股 PPN001(重组) (032480459.IB)	722,996,034.65	2,878,336,922.89
15 远洋 05 (122498.SH)	791,024,107.94	3,148,146,386.02
21 远洋 01 (188102.SH)	683,540,182.15	2,709,388,693.13
22 远洋控股 PPN001 (032200147.IB)	527,349,405.29	2,106,631,824.97
18 远洋 01 (143666.SH)	394,352,715.03	1,570,283,219.04
21 远洋 02 (188828.SH)	514,165,670.16	2,029,442,694.41
15 远洋 03 (122401.SH)	395,512,053.97	1,586,020,256.72
19 远洋 01 (155255.SH)	347,028,092.47	1,397,712,347.81
19 远洋 02 (155256.SH)	315,480,084.07	1,254,469,722.07
减：列示于一年内到期的非流动负债及重分类至其他应付款	3,709,997,015.07	8,106,075,709.45
合计	4,691,448,345.73	14,144,339,372.58

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	上年年末余额	本期 发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期重组调整	期末余额
15 远洋 03 (122401.SH)	100	2015-8-21	10	1,500,000,000.00	1,586,020,256.72		45,281,113.14	16,661,553.97	1,252,450,869.86	393,512,053.97
15 远洋 05 (122498.SH)	100	2015-10-19	10	3,000,000,000.00	3,148,146,386.02		101,851,422.20	33,323,107.94	2,492,296,808.22	791,024,107.94
18 远洋 01 (143666.SH)	100	2018-7-27	10	2,000,000,000.00	1,570,283,219.04		30,118,556.30	16,612,715.03	1,222,661,775.34	394,352,715.03
19 远洋 02 (155255.SH)	100	2019-3-18	10	2,650,000,000.00	1,397,712,347.81		45,389,785.34	14,619,092.47	1,110,693,133.15	347,028,092.47
19 远洋 02 (155256.SH)	100	2019-3-18	10	1,200,000,000.00	1,254,469,722.07		38,329,483.08	13,290,084.07	990,609,205.15	315,480,084.07
21 远洋 01 (188102.SH)	100	2021-5-11	10	2,600,000,000.00	2,709,388,693.13		73,922,376.46	28,795,182.15	2,128,566,069.59	683,540,182.15
24 远洋控股 PPN001(重组)(032480459.IB)	100	2024-6-19	10	2,742,000,000.00	2,878,336,922.89		84,480,468.89	30,457,320.65	2,270,278,677.78	722,996,034.65
21 远洋 02 (188828.SH)	100	2021-9-24	10	1,950,000,000.00	2,029,442,694.41		59,159,031.62	21,660,020.16	1,596,096,076.03	514,165,670.16
22 远洋控股 PPN001 (032200147.IB)	100	2022-3-17	10	2,000,000,000.00	2,106,631,824.97		79,641,051.74	22,215,405.29	1,681,138,876.71	527,349,405.29
21 远洋控股 PPN001(032100083.IB)	100	2021-1-21	3	3,000,000,000.00	2,69,867,999.90		5,934,000.10			275,802,000.00
21 远洋控股 ABN001 优先(082100637.IB)	100	2021-7-8	18	3,201,000,000.00	3,300,115,015.07		134,080,000.00			3,434,195,015.07
减：一年内到期的应付债券					8,106,075,709.45					3,392,000,000.00
重分类至其他应付款										317,997,015.07
合计				25,843,000,000.00	14,144,339,372.58		698,187,288.87	197,634,481.73	14,744,791,491.83	4,691,448,345.73

注：15 远洋 03、15 远洋 05、18 远洋 01、19 远洋 01、19 远洋 02、21 远洋 01、21 远洋 02、22 远洋控股 PPN001、24 远洋控股 PPN001（重组）9 支债券本年进行了债务重组，重组后到期日为 2035 年 9 月 30 日，以上重组债券自 2031 年 3 月 31 日开始，每 6 个月兑付一次，每次兑付比例依次为 1%、2%、3%、4%、10%、10%、15%、15%、20%、20%，利率调整为 1%。

(三十五) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	23,717,446.67	28,135,446.44
减：一年内到期的非流动负债	8,651,208.87	8,364,008.69
合计	15,066,237.80	19,771,437.75

(三十六) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	8,402,949.05		6,878,406.09	1,524,542.96
合计	8,402,949.05		6,878,406.09	1,524,542.96

(三十七) 实收资本（或股本）

项目	上年年末余额	本期变动增（+）减（-）		期末余额
		所有者投入	公积金转增资本（或股本）	
北京远洋万方企业管理咨询有限公司	3,532,435,000.00	-3,532,435,000.00		
北京远洋瀚海企业管理咨询有限公司	1,766,217,500.00	-1,766,217,500.00		
北京远洋汇鼎企业管理咨询有限公司	1,766,217,500.00	-1,766,217,500.00		
北京远洋控股发展有限公司		7,064,870,000.00		7,064,870,000.00
合计	7,064,870,000.00			7,064,870,000.00

(三十八) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	137,099,373.39			137,099,373.39
其他资本公积	329,497,002.85		237,009,999.70	92,487,003.15
合计	466,596,376.24		237,009,999.70	229,586,376.54

(三十九) 其他综合收益

项目	上年年末余额	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	本期金额				期末余额
				减：所得税费 用	税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	减：其他综合收益 当期转入留存收 益	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	-1,253,463,053.16	5,401,100.19		1,350,275.05	4,050,825.14			-1,249,412,228.02
其中：重新计量设定受益计划变动额								
其他权益工具投资公允价值变动	-1,253,463,053.16	5,401,100.19		1,350,275.05	4,050,825.14			-1,249,412,228.02
2. 将重分类进损益的其他综合收益	-3,805,246.92	57,374,577.95		16,768,200.31	25,514,997.36	15,091,380.28		21,709,750.44
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-12,861,466.96	-9,698,223.29			-9,698,223.29			-22,559,690.25
投资性房地产转换日公允价值高于 账面价值的金额	9,056,220.04	67,072,801.24		16,768,200.31	35,213,220.65	15,091,380.28		44,269,440.69
其他综合收益合计	-1,257,268,300.08	62,775,678.14		18,118,475.36	29,565,822.50	15,091,380.28		-1,227,702,477.58

(四十) 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	927,653,880.36			927,653,880.36
合计	927,653,880.36			927,653,880.36

(四十一) 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	-10,078,653,372.93	4,588,634,828.53
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	-10,078,653,372.93	4,588,634,828.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-18,101,356,323.38	-14,667,288,201.46
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	-28,180,009,696.31	-10,078,653,372.93

(四十二) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,141,438,016.39	10,067,712,352.19	19,951,584,701.24	19,450,628,702.16
合计	11,141,438,016.39	10,067,712,352.19	19,951,584,701.24	19,450,628,702.16

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
房地产销售	8,295,456,750.23	16,873,699,805.91
房地产建设	1,919,873,589.94	1,934,533,357.35
租金收入	270,250,426.97	298,077,077.19
其他	655,857,249.25	845,274,460.79
合计	11,141,438,016.39	19,951,584,701.24

(四十三) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	233,557,898.86	-841,676,698.08
城市维护建设税	21,117,841.26	29,771,452.12
教育费附加	9,874,823.77	14,038,668.99
房产税及其他	147,149,556.69	130,104,072.41
合计	411,700,120.58	-667,762,504.56

(四十四) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售佣金及代理费	410,925,330.54	304,162,665.03
推广费	140,834,859.94	129,370,646.99
物业费	55,422,123.14	54,830,498.03
职工薪酬	39,553,746.96	38,022,407.69
劳务费	31,622,874.47	24,215,391.24
售楼处及样板间费用	8,265,766.15	28,884,151.71
客服费用	5,739,592.92	25,853,252.05
其他	15,851,741.21	27,415,103.55
合计	708,216,035.33	632,754,116.29

(四十五) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬及劳务费	484,806,081.25	504,366,758.69
审计及咨询费	76,077,677.34	72,166,388.19
折旧及摊销	36,486,875.28	81,340,547.22
租赁费	18,290,514.37	13,023,776.82
物业费	13,609,428.48	13,390,905.41
业务招待费	11,821,394.65	14,087,833.45
办公系统信息化费用	6,643,175.16	6,910,814.26
其他	60,658,445.78	56,743,222.25
合计	708,393,592.31	762,030,246.29

(四十六) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	2,119,292.22	13,860,730.37
其他费用	1,222,282.26	1,845,374.11
合计	3,341,574.48	15,706,104.48

(四十七) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用总额	3,188,704,750.77	3,082,474,172.37
减：资本化利息	1,243,908,503.19	1,391,355,610.40
利息费用	1,944,796,247.58	1,691,118,561.97
其中：租赁负债利息费用	1,511,087.82	3,255,081.16
减：利息收入	150,426,364.87	158,690,398.15
汇兑损益	1,425,122.91	380,561.81
手续费	1,629,791.10	6,572,964.09
合计	1,797,424,796.72	1,539,381,689.72

注：本期资本化的利息费用为 1,243,908,503.19 元，用于确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.95%。

(四十八) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
债务重组收益	14,738,144,697.94	
政府补助	14,146,221.02	26,023,529.79
代扣个人所得税手续费	1,217,565.62	3,738,430.48
其他	666,773.97	2,055,173.28
合计	14,754,175,258.55	31,817,133.55

(四十九) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,505,723,758.99	103,336,574.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-729,530,763.23	-2,205,862,419.22

项目	本期金额	上期金额
委托贷款利息收入	319,809,194.23	400,478,138.27
合计	-1,915,445,327.99	-1,702,047,706.44

(五十) 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	上期金额
交易性金融资产	-17,296,915.00	-29,697,396.76
其他非流动金融资产	-717,896,113.78	-597,615,058.94
按公允价值计量的投资性房地产	-1,375,340,653.14	-726,346,690.50
衍生金融负债	6,646,793.89	
合计	-2,103,886,888.03	-1,353,659,146.20

(五十一) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-795,152,369.43	-139,229,195.93
其他应收款坏账损失	-5,967,177,201.78	-4,157,015,271.22
一年内到期的非流动资产减值损失		-18,981,100.78
长期应收款坏账损失	-1,873,462,350.16	-91,741,184.14
其他非流动资产减值损失	-92,293,947.98	26,757,838.53
信用担保损失	-8,412,280,315.00	-3,755,847,916.41
合计	-17,140,366,184.35	-8,136,056,829.95

(五十二) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-9,476,609,010.83	-1,186,555,408.29
商誉减值损失	-145,667,118.75	
合计	-9,622,276,129.58	-1,186,555,408.29

(五十三) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
使用权资产处置利得		3,314.65
固定资产处置利得	-68,082.14	4,781,400.47
合计	-68,082.14	4,784,715.12

(五十四) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
违约金收入	3,869,069.02	9,137,937.84
补贴收入	162,972.80	394,653.34
其他	32,520,495.73	66,308,717.47
合计	36,552,537.55	75,841,308.65

(五十五) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
诉讼及其他或有事项拨备	1,656,753,830.74	631,410,472.56
违约金支出	10,338,689.21	61,822,220.69
滞纳金支出	586,892.44	98,024,754.82
捐赠支出	51,900.00	28,900.00
其他	32,578,415.73	17,595,236.42
合计	1,700,309,728.12	808,881,584.49

(五十六) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	209,334,248.84	326,785,047.68
递延所得税费用	-245,064,623.23	152,504,212.84
合计	-35,730,374.39	479,289,260.52

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期金额
利润总额	-20,246,974,999.33
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-5,061,743,749.83
子公司适用不同税率的影响	2,761,670.69
调整以前期间所得税的影响	58,633,680.62
非应税收入的影响	-151,172,223.45
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,004,138,630.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-769,421,039.09

项目	本期金额
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,881,072,655.72
所得税费用	-35,730,374.39

(五十七) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购房意向金	107,374,102.25	64,182,461.72
押金及保证金	72,372,507.73	19,715,194.31
收到其他单位往来款	47,996,681.32	333,037,332.99
收到存款利息收入	728,373.61	16,120,882.67
受限资金的减少		58,143,250.16
其他	45,037,918.10	105,477,944.04
合计	273,509,583.01	596,677,065.89

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
受限资金的增加	1,539,078,069.45	
支付其他单位往来款	926,846,413.91	890,941,412.22
销售推广及相关经营费用	668,573,831.84	594,601,094.28
行政办公及相关管理费用	188,322,918.04	178,168,314.49
押金及保证金	153,236,550.00	7,062,199.47
代收契税、维修基金等	885,496.03	1,311,961.12
其他	9,717,343.61	68,190,317.65
合计	3,486,660,622.88	1,740,275,299.23

(五十八) 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	-20,211,244,624.94	-15,335,200,431.71
加：信用减值损失	17,140,366,184.35	8,136,056,829.95
资产减值损失	9,622,276,129.58	1,186,555,408.29
固定资产折旧	40,933,529.04	43,479,976.31

补充资料	本期金额	上期金额
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
使用权资产折旧	10,886,094.31	14,012,732.15
无形资产摊销	5,224,689.92	64,866,206.35
长期待摊费用摊销	25,750,839.16	29,169,721.31
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）	68,082.14	-4,784,715.12
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	2,103,886,888.03	1,353,659,146.20
财务费用（收益以“—”号填列）	1,795,098,256.33	1,548,549,046.49
投资损失（收益以“—”号填列）	1,915,445,327.99	1,702,047,706.44
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	247,520,250.21	106,877,655.15
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-492,584,873.44	45,626,557.69
存货的减少（增加以“—”号填列）	14,552,975,839.29	10,111,170,561.36
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-16,355,942,323.81	-1,407,405,079.63
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	6,922,440,990.81	-10,745,874,030.47
其他	-14,738,811,471.94	
经营活动产生的现金流量净额	2,584,289,807.03	-3,151,192,709.24
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	519,006,008.74	824,365,153.97
减：现金的期初余额	824,365,153.97	1,237,767,622.53
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	-305,359,145.23	-413,402,468.56

2、 本期支付的取得子公司的现金净额

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	28,954,300.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	43,738,381.30
取得子公司支付的现金净额	-14,784,081.30

3、 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	132,827,065.01
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	29,971,164.60
处置子公司收到的现金净额	102,855,900.41

4、 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	519,006,008.74	824,365,153.97
其中：库存现金	70,378.39	485,483.85
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	518,935,630.35	823,879,670.12
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	519,006,008.74	824,365,153.97
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		

(五十九) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	1,511,087.82	3,255,081.16
计入相关资产成本或当期损益的简化处理的短期租赁费用	57,231,634.69	33,589,528.51
与租赁相关的总现金流出	68,395,092.94	48,094,544.26

2、 作为出租人

(1) 经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	270,250,426.97	298,077,077.19

于资产负债表日后将收到的未折现的租赁收款额如下：

剩余租赁期	本期金额	上期金额
1 年以内	126,160,653.70	127,786,427.78
1 至 5 年	108,516,196.64	124,289,462.70
5 年以上	28,529,358.56	1,343,761.91
合计	263,206,208.90	253,419,652.39

(六十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,383,981,536.27	受监管的资金等
应收账款	179,563,452.07	借款、应付债券抵押担保
其他应收款	4,083,264,720.59	借款、应付债券抵押担保
存货	38,033,085,571.47	借款担保及涉诉
长期股权投资	5,968,877,109.94	借款担保及涉诉
其他非流动金融资产	296,146,982.78	借款担保
投资性房地产	12,843,516,459.78	借款、应付债券抵押担保及涉诉
固定资产	761,958,181.51	借款、应付债券抵押担保及涉诉
无形资产	54,423,435.96	借款、应付债券抵押担保
长期应收款	598,332,770.93	借款担保
合计	67,203,150,221.30	

六、 合并范围的变更

(一) 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情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
宁波梅山保税港区顺桥企业管理咨询有限公司	2025-3-31	14,254,300.00	100%	协议转让	2025-3-31	实际取得控制权时间		-855.40

2、 合并成本及商誉

项目	宁波梅山保税港区顺侨企业管理咨询有限公司
合并成本	
—现金	14,254,300.00
—非现金资产的公允价值	
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	14,254,300.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	14,254,300.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

3、 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	宁波梅山保税港区顺侨企业管理咨询有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,334,532,446.45	2,334,532,446.45
货币资金	6,945.58	6,945.58
其他应收款	641,668,200.96	641,668,200.96
存货		
短期贷款投资	793,185,279.25	793,185,279.25
长期股权投资	493,013,456.84	493,013,456.84
其他非流动金融资产	406,460,112.33	406,460,112.33
其他	198,451.49	198,451.49
负债：	2,320,278,146.45	5,988,950,726.38
其他应付款	2,320,278,146.45	5,988,950,726.38
长期借款		
合同负债		
其他		
净资产	14,254,300.00	-3,654,418,279.93
减：少数股东权益		
取得的净资产	14,254,300.00	-3,654,418,279.93

(二) 其他原因的合并范围变动

1、 本年新纳入合并范围的公司

(1) 本年新设立的主要子公司

本集团拥有对下述公司的权力，通过参与该公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对该公司的权力影响其回报金额从而合并该等公司

公司名称	公司名称
北京通河智汇商业有限公司	秦皇岛远森旅游发展有限公司
石家庄致福项目管理有限公司	武汉华励商业管理有限公司
北京弈晨商业管理有限公司	武汉致武项目管理有限公司
启帆智慧（北京）物流有限公司	秦皇岛远福文旅发展有限公司
成都远阳蜀光企业管理咨询有限公司	

2、 本年不再纳入合并范围的子公司

(1) 本年因出售、司法清算等导致不再纳入合并范围的主要子公司

公司名称	公司名称
深圳市高诚达投资发展有限公司	嘉兴裕荣房地产开发有限公司
北京格林沃德营养保健品有限公司	大连建华环保科技有限公司
三亚棠棣庄园投资有限公司	密之云(北京)呼叫产业基地有限公司
南京远乾置业有限公司	温州宸远置业有限公司
扬州远杭置业有限公司	温州星龙房地产开发有限责任公司
温州远康置业有限公司	苏州远祺房地产开发有限公司

(2) 本年注销的子公司

公司名称
中山市远筑房地产开发有限公司

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
北京卓万创业投资管理有限公司	中国	中国	控股公司		100	100
天津市远滨房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		38	100
远洋国际建设有限公司	中国	中国	建筑工程		100	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
北京远坤房地产开发有限公司	中国	中国	控股公司	80	20	100
北京博远瑞祥投资有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
盈创再生资源有限公司	中国	中国	投资物业		100	100
北京乾远置业有限公司	中国	中国	控股公司	100		100
大连新悦置业有限公司	中国	中国	物业开发		51	100
大连广宇置业有限公司	中国	中国	物业开发		42	100
杭州涛力投资管理有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
长春东方联合置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
远洋地产(天津)有限公司	中国	中国	控股公司	75		100
大连凯盟房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
天津宇华房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京骏德置业有限公司	中国	中国	控股公司		100	100
三亚南国奥林匹克花园有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京远豪置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京四阳山水企业管理有限公司	中国	中国	养老运营	100		100
中山市远恒房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发	100		100
大连骏豪时代置业有限公司	中国	中国	控股公司		100	100
天津远颐房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
远洋商业管理有限公司	中国	中国	投资物业		100	100
大连宏宇置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京远山置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
中山市远见房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京市天麟房地产开发有限公司	中国	中国	控股公司	80	20	100
北京远东新地置业有限公司	中国	中国	控股公司		100	100
天津市远赢置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
中山市博信房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发	100		100
远洋地产(辽宁)有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
远洋地产(武汉)有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
远洋地产(深圳)有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
三亚福寿山庄旅业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京远联置地房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京银港房地产开发有限公司	中国	中国	控股公司		100	100
青岛远洋华欧置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京远洋嘉业房地产经纪有限公司	中国	中国	营销代理	38	37	100
三亚新豪农业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京远景瑞祥管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理	100		100
大连明远置业有限公司	中国	中国	物业开发		49	100
大连正乾置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
迅荣创富有限公司	香港	香港	投资管理		30	67
远洋地产(中山)开发有限公司	中国	中国	物业开发	5	29	100
万祥置业(沈阳)有限公司	中国	中国	物业开发		68	100
辽宁万祥置业有限公司	中国	中国	物业开发		72	100
青岛远景置业有限公司	中国	中国	物业开发		99	100
北京东隆房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		26	67
大连源丰置业有限公司	中国	中国	物业开发		35	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
大连世甲置业有限公司	中国	中国	物业开发		33	100
大连汇洋置业有限公司	中国	中国	物业开发		30	100
大连云泰置业有限公司	中国	中国	物业开发		30	100
大连永图置业有限公司	中国	中国	物业开发		30	100
大连至远置业有限公司	中国	中国	物业开发		30	100
北京橡树亿嘉科技发展有限公司	中国	中国	技术推广		55	60
北京颖皓置业有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
北京远新资产管理有限公司	中国	中国	投资物业		100	100
中山市彩虹投资管理有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
深圳市金枫房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		80	60
深圳市金鑫尚湾房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		60	60
远洋建筑设计院有限公司	中国	中国	设计服务		97	100
北京远盛置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
杭州宸远招盛置业有限公司	中国	中国	物业开发		50	60
南京金远置业有限公司	中国	中国	物业开发		70	60
湖北福星惠誉常青置业有限公司	中国	中国	物业开发		49	67
北京远奥置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
天津滨海房地产经营有限公司	中国	中国	物业开发		60	75
远洋地产镇江有限公司	中国	中国	物业开发		55	57
天津城投滨海房地产经营有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
中山市远昇房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
成都恒茂置地有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
台州璟仑置业有限公司	中国	中国	物业开发		40	60
河北远坤房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京颖利企业管理咨询有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
上海崇远企业管理咨询有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
杭州隽远置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
苏州奥远房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		34	51
湖南乐住置业投资有限公司	中国	中国	物业开发		95	100
盛景国信(北京)生态园林有限公司	中国	中国	园林绿化		100	100
浙江国恒西溪置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
武汉元慧置业有限公司	中国	中国	物业开发		70	60
深圳市天恒创兴实业有限公司	中国	中国	物业开发		38	67
江西军邦房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		51	100
北京远创兴城置业有限公司	中国	中国	物业开发		50	60
武汉远正企业管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
武汉弘盛永泰置业有限公司	中国	中国	物业开发		70	60
深圳市恒裕国宏房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发	100		100
中山市骏盈房产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
沭阳星龙房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
西宁远铎房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		51	100
柳州星远房地产有限公司	中国	中国	物业开发		51	100
山西远恒德晟房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
温州远溪置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京德年投资管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
深圳市远荔实业有限公司	中国	中国	物业开发		48	67
山东德天嘉业置业有限公司	中国	中国	物业开发	80	20	100
太原吉飞通房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京通云未来企业管理有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
北京旭榕管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
北京旭润管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
北京金弛佳耀科技有限公司	中国	中国	物业开发		51	67
北京御海天朝文化发展有限公司	中国	中国	物业开发		85	80
上海远鑫置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京颐璟虹昌企业管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
山东远赫房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
南京远华利兴房地产有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
武汉晴川慧谷企业管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
中山市长丰创展有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京远洋运河商业管理有限公司	中国	中国	投资管理		50	100
北京远新房地产开发有限公司	中国	中国	物业开发		50	100
上海远诚赫岳信息咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
赣州远弘商业经营管理有限公司	中国	中国	管理咨询		36	60
厦门东悦地产有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
山东远宏投资置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
深圳市君慧科技有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京朗越企业管理咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京远臻璟尚企业管理有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京璟烁管理咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京鼎新致远企业管理有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京博溪企业管理咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京颖成企业管理咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
北京勤皓智造科技有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
上海远怡企业管理咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
远洋地产有限公司	中国	中国	物业开发	100		100
北京通河智汇商业有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
福州远榕兴置业有限公司	中国	中国	物业开发		100	100
北京弈晨商业管理有限公司	中国	中国	物业管理		100	100
秦皇岛远森旅游发展有限公司	中国	中国	旅游业务		100	100
武汉华劼商业管理有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
宁波梅山保税港区顺侨企业管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
芜湖德业投资管理中心(有限合伙)	中国	中国	投资管理		100	100
北京盛堃企业管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
芜湖远澈锦程投资中心(有限合伙)	中国	中国	投资管理		100	100
天津朗荟企业管理咨询有限公司	中国	中国	投资管理		100	100
宁波远霖昱皓投资管理合伙企业(有限合伙)	中国	中国	投资管理		100	100
芜湖康宁鸿嘉投资中心(有限合伙)	中国	中国	投资管理		100	100
芜湖远澈捷宇股权投资合伙企业(有限合伙)	中国	中国	投资管理		100	100
芜湖广川同道投资中心(有限合伙)	中国	中国	投资管理		100	100

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
秦皇岛远福文旅发展有限公司	中国	中国	旅游业务		100	100
成都远阳蜀光企业管理咨询有限公司	中国	中国	管理咨询		100	100
启帆智慧(北京)物流有限公司	中国	中国	仓储服务		100	100

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
济南全众信息科技有限公司	50%	-1,276,640.98		158,110,881.75

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
济南全众信息科技有限公司	535,135,404.81		535,135,404.81	218,913,641.31		218,913,641.31

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
济南全众信息科技有限公司	569,175,443.54	8,299,093.18	577,474,536.72	258,699,491.26		258,699,491.26

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
济南全众信息科技有限公司	34,373,733.04	-2,553,281.96	-2,553,281.96	398,340.14	60,136,117.63	18,258,236.28	18,258,236.28	-36,768,909.82

(二) 在合营安排或联营企业中的权益
1、 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津市亿嘉合置业有限公司	中国	中国	房地产业		51	权益法
北京麟联置业有限公司	中国	中国	房地产业		50	权益法
天津普利达房地产建设开发有限公司	中国	中国	房地产业		70	权益法
北京远腾置业有限公司	中国	中国	房地产业	50		权益法
北京远景中安置业有限公司	中国	中国	房地产业		31	权益法
长沙远曜投资管理合伙企业(有限合伙)	中国	中国	商业服务业		50	权益法
天津市富士房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		51	权益法
北京商务中心区开发建设有限责任公司	中国	中国	房地产业	47		权益法
广州市智远置业有限公司	中国	中国	房地产业		69	权益法
来安县远锦房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		30	权益法
上海新证财经信息咨询有限公司	中国	中国	商业服务业	45		权益法
天津市远铭置业有限公司	中国	中国	房地产业		60	权益法
合肥永拓置业发展有限公司	中国	中国	房地产业		25	权益法
深圳市远玺置业有限公司	中国	中国	房地产业		51	权益法
苏州屿秀房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		17	权益法
北京卓信瑞通投资有限公司	中国	中国	商业服务业		33	权益法
北京远和置业有限公司	中国	中国	房地产业	25		权益法
深圳市国通厚德房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		70	权益法
嘉兴金久房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		33	权益法
中农科谷(北京)农业科技发展有限公司	中国	中国	科技推广和应用服务业		45	权益法
昆明滇洱房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		60	权益法
深圳市汇达成投资有限公司	中国	中国	房地产业		65	权益法
北京房地天锐鑫洋房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		30	权益法
远洋装饰工程股份有限公司	中国	中国	建筑业		51	权益法
北京新扬子投资基金管理中心(有限合伙)	中国	中国	商务服务业		50	权益法
天津吉庆置业有限公司	中国	中国	房地产业		50	权益法
济南汇远产业园开发有限公司	中国	中国	房地产业		42	权益法
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		10	权益法
北京远洋新扬子资产管理有限公司	中国	中国	商务服务业		50	权益法
北京远创兴茂置业有限公司	中国	中国	房地产业		40	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
郑州远启博奥企业管理咨询有限公司	中国	中国	房地产业		70	权益法
张家口富利嘉房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		60	权益法
长春王府井远洋商业投资有限公司	中国	中国	商业服务业		40	权益法
鸿基伟业(北京)房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		50	权益法
北京乐优富拓投资有限公司	中国	中国	商业服务业		25	权益法
北京创远亦程置业有限公司	中国	中国	房地产业		50	权益法
武汉设计之心建设发展有限公司	中国	中国	房地产业		70	权益法
上海远绪置业有限公司	中国	中国	房地产业		50	权益法
深圳市远康置地投资有限公司	中国	中国	房地产业		65	权益法
西安恒正隆房地产有限公司	中国	中国	房地产业		4	权益法
太仓远汇置业有限公司	中国	中国	房地产业		34	权益法
中山市远晟房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		45	权益法
北京建远万誉房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		51	权益法
北京盛永置业投资有限公司	中国	中国	房地产业		12	权益法
北京金开旭泰房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		25	权益法
成都青铜汇股权投资基金合伙企业(有限合伙)	中国	中国	商务服务业		51	权益法
信达-深圳益田假日广场资产支持专项计划	中国	中国	房地产业	30		权益法
杭州北晨房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		50	权益法
建设综合勘察研究设计院有限公司	中国	中国	专业技术服务业		35	权益法
广州宏嘉房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		17	权益法
纳什空间创业科技(北京)有限公司	中国	中国	商务服务业		20	权益法
广州宏轩房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		17	权益法
上饶市棕远生态环境有限公司	中国	中国	环境治理		29	权益法
北京达成光远置业有限公司	中国	中国	房地产业		23	权益法
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		21	权益法
广州璟晔房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		17	权益法
佛山市远凯房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		49	权益法
石家庄远福房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		40	权益法
广西腾逸置业有限公司	中国	中国	房地产业		40	权益法
北京远创置业有限公司	中国	中国	房地产业		51	权益法
北京谊诚置业有限公司	中国	中国	房地产业		21	权益法
北京瑞成永创科技有限公司	中国	中国	商业服务业		22	权益法
天津中建致恒地产有限公司	中国	中国	房地产业		43	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津远卓商贸有限公司	中国	中国	房地产业		15	权益法
武汉弘福置业有限公司	中国	中国	房地产业		10	权益法
山东远舜置业有限公司	中国	中国	房地产业		32.35	权益法
上海润栩商务咨询有限公司	中国	中国	商务服务业		56.77	权益法
北京远洋大厦有限公司	中国	中国	房地产业	72		权益法
宁波梅山保税港区融科嘉和投资管理合伙企业（有限合伙）	中国	中国	商业服务业		16.99	权益法
泉州远城兴房地产开发有限公司	中国	中国	房地产业		42	权益法

2、不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
合营企业：		
投资账面价值合计	9,957,997,127.22	12,255,552,855.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-1,468,533,505.84	-254,100,575.47
—其他综合收益		
—综合收益总额	-1,468,533,505.84	-254,100,575.47
联营企业：		
投资账面价值合计	2,122,606,629.22	2,889,370,316.74
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-74,608,462.91	314,831,486.52
—其他综合收益	-9,698,223.29	-15,088,628.74
—综合收益总额	-84,306,686.20	299,742,857.78

3、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
北京创远亦程置业有限公司	1,024,495,572.48	-385,144,674.49	639,350,897.99
北京远创置业有限公司	1,010,175,832.33	16,087,232.82	1,026,263,065.15
天津吉庆置业有限公司	866,282,247.93	82,056,595.73	948,338,843.66
张家口富利嘉房地产开发有限公司	585,654,056.63	90,334,866.00	675,988,922.63
石家庄远乾房地产开发有限公司	221,694,925.64	463,189.14	222,158,114.78
佛山市展翰房地产开发有限公司	216,474,456.19	105,006,550.38	321,481,006.57
北京远创兴茂置业有限公司	204,550,553.95	483,377.90	205,033,931.85

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期 累计损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净 利润)	本期末累积未确认的 损失
北京远盛泰房地产开发有限公司	161,530,107.73	-26,377,161.13	135,152,946.60
厦门远宏安房地产开发有限公司	143,553,294.22	316,553,145.35	460,106,439.57
郑州远启博奥企业管理咨询有限公司	127,942,503.85	-7,598.86	127,934,904.99
郑州鑫沃置业有限公司	111,361,521.10	60,721.33	111,422,242.43
武汉设计之心建设发展有限公司	109,557,304.02	558,723,714.66	668,281,018.68
中山市远维房地产开发有限公司	103,896,830.50	2,577,637.60	106,474,468.10
石家庄新联远鸿房地产开发有限公司	81,978,730.21	253.46	81,978,983.67
广州润嘉置业有限公司	59,729,306.31	10,849,359.66	70,578,665.97
鸿基伟业(北京)房地产开发有限公司	58,869,806.97	35,240,987.10	94,110,794.07
上海远绪置业有限公司	15,839,607.21	18,397,719.65	34,237,326.86
佛山市远凯房地产开发有限公司	11,768,342.55	6,878,410.09	18,646,752.64
苏州里嘉房地产开发有限公司	10,189,633.85	51,064,675.51	61,254,309.36
北京颐景融和企业管理咨询有限公司	10,134,691.69	6,886,247.67	17,020,939.36
北京乐优富拓投资有限公司	5,693,090.76	-5,693,090.76	
北京新扬子投资基金管理中心	4,855,542.11	-4,855,542.11	
合肥启迪厚德置业有限公司	4,532,061.00	170,556.02	4,702,617.02
北京瑞成永创科技有限公司	4,202,343.21	1,582,549.97	5,784,893.18
北京远和置业有限公司	3,198,699.23	63,480,626.97	66,679,326.20
丹阳爱家房地产有限公司	343,618.28	14,874,635.54	15,218,253.82
北京锦澈企业管理咨询有限公司	22,406.45	25,400.00	47,806.45
天津远卓商贸有限公司	613.98	28.83	642.81
深圳市远康置地投资有限公司	200.84	163.38	364.22
东莞远明房地产开发经营有限公司	56.84	-56.87	-0.03
西安远瑞置业有限公司		201,249.34	201,249.34
天津普利达房地产建设开发有限公司		10,811,003.80	10,811,003.80
苏州屿秀房地产开发有限公司		12,042,210.67	12,042,210.67
广西腾逸置业有限公司		337,463.46	337,463.46
深圳市汇达成投资有限公司		8,747.84	8,747.84
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	9,888,468.78	13,201,903.67	23,090,372.45
合计	5,168,416,426.84	996,323,099.32	6,164,739,526.16

八、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本集团在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险）。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，本集团货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级。

2、流动性风险

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

本集团的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本集团的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					合计
	即时偿还	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	
短期借款	1,018,154,550.58	21,260,833.34				1,039,415,383.92
应付账款		20,608,870,621.12				20,608,870,621.12
其他应付款		45,786,133,586.82				45,786,133,586.82
长期借款	14,586,182,671.68	7,014,111,012.16	6,273,900,626.06	3,311,752,521.46	4,059,616,101.96	35,245,562,933.32
应付债券	3,535,182,600.00				19,687,853,030.16	23,223,035,630.16
财务担保	46,973,753,015.47	24,733,794,228.07	2,342,606,920.69	1,662,920,079.21	3,551,699,504.34	79,264,773,747.78
租赁负债		10,113,027.12	8,781,831.97	6,963,671.25		25,858,530.34
合计	66,113,272,837.73	98,174,283,308.63	8,625,289,378.72	4,981,636,271.92	27,299,168,636.46	205,193,650,433.46

项目	上年年末余额					合计
	即时偿还	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上	
短期借款	712,545,555.13	474,848,371.67				1,187,393,926.80
应付账款		19,459,351,658.31				19,459,351,658.31
其他应付款		44,452,075,097.45				44,452,075,097.45
长期借款	10,059,501,905.45	13,419,997,554.81	6,469,766,103.30	6,636,000,415.17	5,917,287,196.24	42,502,553,174.97
应付债券	3,569,983,014.97	5,522,928,307.55	8,147,204,966.72	6,742,874,686.69		23,982,990,975.93
财务担保	31,668,246,107.34	29,934,374,275.63	14,305,257,518.04	3,288,628,881.28	3,608,880,753.34	82,805,387,535.63
租赁负债		9,650,790.69	7,941,093.55	13,365,063.16		30,956,947.40
合计	46,010,276,582.89	113,273,226,056.11	28,930,169,681.61	16,680,869,046.30	9,526,167,949.58	214,420,709,316.49

3、 市场风险

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

(1) 利率风险

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

本集团的利率风险主要产生于带息长期借款、应付债券及租赁负债。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2025 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同及人民币计价的固定利率合同，金额分别为 17,759,892,930.28 元及 23,411,768,299.28 元（2024 年 12 月 31 日：18,822,370,938.60 元及 41,785,804,880.41 元）

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本集团尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本集团的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2025 年度及 2024 年度本集团并无利率互换安排。于 2025 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团的净利润会减少或增加约 66,599,598.49 元（2024 年 12 月 31 日：约 70,583,891.02 元）。

(2) 汇率风险

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

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本集团已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在外汇风险。本集团总部财务部门负责监控集团外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险；为此，本集团可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约的方式来达到规避外汇风险的目的。于 2025 年度及 2024 年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。本集团面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金	3,362,361.15	50,384.11	3,412,745.26	16,610,972.09	187,270.22	16,798,242.31
合计	3,362,361.15	50,384.11	3,412,745.26	16,610,972.09	187,270.22	16,798,242.31

于 2025 年 12 月 31 日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值 10%，则公司将增加或减少净利润 232,687.18 元（2024 年 12 月 31 日：258,455.98 元）。

九、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			334,117,029.31	334,117,029.31
◆其他非流动金融资产			1,346,407,094.39	1,346,407,094.39
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			1,221,407,094.39	1,221,407,094.39
(1) 基金投资			1,221,407,094.39	1,221,407,094.39
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(4) 其他				
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			125,000,000.00	125,000,000.00
(1) 债务工具投资				
(2) 其他			125,000,000.00	125,000,000.00
◆投资性房地产			13,033,012,590.45	13,033,012,590.45

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
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			13,033,012,590.45	13,033,012,590.45
3.在建投资性房地产				
持续以公允价值计量的资产总额			14,713,536,714.15	14,713,536,714.15

注 1：对于活跃市场上交易的金融工具，本集团以其活跃市场报价确定其公允价值，对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率等。

注 2：对于投资性房地产，本集团委托外部评估师对其公允价值进行评估。所采用的方法主要为收益法。所使用的输入值主要包括市场租金和资本化率等。

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

项目	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
◆其他权益工具投资				
-永续工具	334,117,029.31	收益法	折现率	51.12%
◆其他非流动金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
-基金投资	1,221,407,094.39	市场法	股权估值	净资产公允价值乘以持股比例
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				
-其他	125,000,000.00	收益法	折现率	2.75%
◆投资性房地产				
北京地区	11,049,989,874.45	收益法	市场租金 资本化率	每平方米每月人民币 34 元至人民币 230 元 4.5%-7.25%
天津地区	493,000,000.00	收益法	市场租金 资本化率	每平方米每月人民币 54 元至人民币 91 元 6.5%
江苏地区	303,171,600.00	收益法	市场租金 资本化率	每平方米每月人民币 41-53 元 6.4%
江西地区	474,633,400.00	收益法	市场租金 资本化率	每平方米每月人民币 49-180 元 6.0%
湖北地区	712,217,716.00	比较法	不适用	每平方米 36,705 元

项目	公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间（加权平均值）
持续以公允价值计量的资产总额	14,713,536,714.15			
应付债券（境内债务重组）	4,493,813,864.00	收益法	折现率	18.62%
衍生金融负债		收益法	折现率	4.55%
持续和非持续以公允价值计量的 负债总额	4,493,813,864.00			

(三) 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、其他非流动资产、短期借款、应付款项、应付债券和长期借款。

不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
北京远洋控股发展有限公司	中国	投资控股	100	100

本公司最终控制方是：远洋集团控股有限公司。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国人寿保险股份有限公司	对最终控制方有重大影响的股东
昇能有限公司	母公司之股东
颖博有限公司	母公司之股东
SOD Consultant Limited	同系子公司
Surplus Cheer Limited	同系子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京碧城创业投资管理有限公司	同系子公司
北京博灏投资管理有限公司	同系子公司
北京九一七信息技术有限公司	同系子公司
北京颐景融德企业管理咨询有限公司	同系子公司
北京亿洋时代楼宇科技有限公司	同系子公司
北京远和志尚科技服务有限公司	同系子公司
北京远璟荣达企业管理服务有限公司	同系子公司
大连利远置业有限公司	同系子公司
大连鑫融置业有限公司	同系子公司
大连远发物业服务有限公司	同系子公司
大连远荣物业服务有限公司	同系子公司
大连远盛物业服务有限公司	同系子公司
大连远兴物业服务有限公司	同系子公司
大连远洋基业物业管理有限公司	同系子公司
冠山集团有限公司	同系子公司
广东远淘物业服务有限公司	同系子公司
广州市远翔房地产开发有限公司	同系子公司
杭州远洋康萱养老服务有限公司	同系子公司
积水好施房地产（无锡）有限公司	同系子公司
积水好施裕沁地产（沈阳）有限公司	同系子公司
积水住宅裕沁房地产（无锡）有限公司	同系子公司
嘉领控股有限公司	同系子公司
名得控股有限公司	同系子公司
南京润栩商业管理有限公司	同系子公司
平潭亿博企业咨询有限公司	同系子公司
平潭亿晖企业咨询有限公司	同系子公司
青岛远基物业管理有限公司	同系子公司
荣高创富有限公司	同系子公司
三亚德商房地产开发有限公司	同系子公司
上海锐盈置业有限公司	同系子公司
上海远汇置业有限公司	同系子公司
上海远基物业管理有限公司	同系子公司
深圳远坤置地实业有限公司	同系子公司
沈阳万洋投资管理咨询有限公司	同系子公司
沈阳远洋基业物业管理有限公司	同系子公司
苏州远择品唯物业管理有限公司	同系子公司
天基房地产开发（深圳）有限公司	同系子公司
天津华夏德洋咨询有限公司	同系子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
天津盛曼世纪管理咨询有限公司	同系子公司
天津熙合供应链服务有限公司	同系子公司
天津颐港通企业管理有限公司	同系子公司
天津卓万管理咨询有限公司	同系子公司
武汉远洋基业物业管理有限公司	同系子公司
西安远洋中央公园置业有限责任公司	同系子公司
新耀环球有限公司	同系子公司
亿云智慧（北京）信息技术发展有限公司	同系子公司
溢贸（天津）国际贸易有限公司	同系子公司
远洋地产（香港）有限公司	同系子公司
远洋地产控股有限公司	同系子公司
长春远洋基业物业服务服务有限公司	同系子公司
中山远见物业服务服务有限公司	同系子公司
中山远昇物业服务服务有限公司	同系子公司
中山远洋物业服务服务有限公司	同系子公司
中远酒店物业管理有限公司	同系子公司
椿萱茂养老运营管理有限公司	同系子公司
卓万国际有限公司	同系子公司
远洋机电设备技术发展有限公司	同系子公司
远洋亿家物业服务股份有限公司	同系子公司
远洋地产(上海)有限公司	同系子公司
上海东外滩创意经济城开发建设有限公司	同系子公司
天津远洋华资置业有限公司	同系子公司
远洋房地产开发（成都）有限公司	同系子公司
远洋控股集团（杭州）房地产开发有限公司	同系子公司
远洋建设管理(南昌)有限公司	同系子公司
北京启萱企业管理咨询有限公司	同系子公司
北京启泓企业管理咨询有限公司	同系子公司
北京启珑企业管理咨询有限公司	同系子公司
海南远昌投资有限责任公司	同系子公司
北京椿萱茂朝萱养老服务服务有限公司	同系子公司
天津顺华建设管理有限公司	最终控制方之合营公司
广东瑞和云科技有限公司	最终控制方之合营公司
江苏云泰互联科技有限公司	最终控制方之合营公司
南方云泰互联网科技有限公司	最终控制方之合营公司
北京云泰数通互联网科技有限公司	最终控制方之合营公司
北京丰灏琅苑生态农业发展有限公司	最终控制方之合营公司
北京龙泽源置业有限公司	最终控制方之合营公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
北京盛懋生态园林工程有限公司	最终控制方之合营公司
北京盛远德洋投资咨询有限公司	最终控制方之合营公司
北京盛远生态园林有限公司	最终控制方之合营公司
北京天江通睿置业有限公司	最终控制方之合营公司
北京熙洋科技服务有限公司	最终控制方之合营公司
北京颐堤港物业服务服务有限公司	最终控制方之合营公司
北京远洋景观规划设计院有限公司	最终控制方之合营公司
北京中瑞汇融财务顾问有限公司	最终控制方之合营公司
城晖控股有限公司	最终控制方之合营公司
崇高发展有限公司	最终控制方之合营公司
杭州远洋天祺置业有限公司	最终控制方之合营公司
龙洋生命（中国）控股有限公司	最终控制方之合营公司
宁波盛勋投资管理有限公司	最终控制方之合营公司
深圳远洋生态建设实业有限公司	最终控制方之合营公司
天津远璞企业管理咨询有限公司	最终控制方之合营公司
温州龙岩陵园有限公司	最终控制方之合营公司
无锡雅远房地产开发有限公司	最终控制方之合营公司
重庆国际高尔夫俱乐部有限公司	最终控制方之合营公司
重庆远基房地产开发有限公司	最终控制方之合营公司
重庆远朗房地产开发有限公司	最终控制方之合营公司
重庆远腾房地产开发有限公司	最终控制方之合营公司
重庆远香房地产开发有限公司	最终控制方之合营公司
安徽远顺投资管理有限公司	最终控制方之联营公司
北京德晖投资管理有限公司	最终控制方之联营公司
北京东恒置业有限公司	最终控制方之联营公司
北京远捷投资顾问有限公司	最终控制方之联营公司
北京远琅投资顾问有限公司	最终控制方之联营公司
北京远靓投资咨询有限公司	最终控制方之联营公司
北京远旭股权投资基金管理有限公司	最终控制方之联营公司
北京远誉资产管理有限公司	最终控制方之联营公司
暢安有限公司	最终控制方之联营公司
得乐室（北京）建筑科技有限公司	最终控制方之联营公司
宁波梅山保税港区远灏企业管理咨询有限公司	最终控制方之联营公司
重庆腾基物业管理有限公司	最终控制方之联营公司
远洋资本有限公司	最终控制方之联营公司

(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	本期金额	上期金额
合营公司	接受劳务	504,874,415.54	217,291,234.97
联营公司	接受劳务	19,519,864.30	55,939,708.05
同系子公司	接受劳务	179,323,947.45	255,889,164.88
最终控制方之合营公司	接受劳务	165,474,021.06	291,655,676.19
最终控制方之联营公司	接受劳务	121,543.14	911,368.00

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
合营公司	提供劳务	865,631,555.19	1,242,662,701.28
联营公司	提供劳务	126,022,342.37	140,236,107.69
同系子公司	提供劳务	32,950,576.16	5,280,940.38
最终控制方之合营公司	提供劳务	704,397,523.40	490,556,507.00
最终控制方之联营公司	提供劳务	5,320,862.30	

2、 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
合营公司	房屋		15,238.08
同系子公司	房屋、车位等	3,204,410.09	8,614,500.49
最终控制方之合营公司	房屋、车库	1,166,562.69	1,180,848.39
最终控制方之联营公司	房屋		2,798,134.16

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额				上期金额					
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
同系子公司	房屋、车位	200,856.79		131,973.99			40,295.90	340,295.90			
最终控制方之合营公司	房屋、车位	124,914.28		131,070.00			519,808.36	3,317,380.36	112,954.96		

3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	本期金额	上期金额
合营公司	16,200,927,720.88	15,196,465,796.20
联营公司	6,567,244,976.22	6,647,314,020.22
同系子公司	773,209,600.00	1,508,592,700.00
最终控制方之合营公司	7,747,527,171.22	7,447,492,912.70
最终控制方之联营公司	3,240,969,046.93	7,407,379,000.00

注：以上为关联方提供担保余额中已逾期担保余额 20,110,373,022.62 元，涉诉担保余额 12,263,724,369.39 元。

本公司作为被担保方：

担保方	本期金额	上期金额
同系子公司	263,244,386.78	267,999,173.94
最终控制方之联营公司	337,717,352.63	337,717,352.63

4、 关联方资金拆借

关联方	本期金额	上期金额
拆入		
合营公司	2,439,254,647.12	4,341,200,328.94
联营公司	153,407,144.28	113,302,810.66
同系子公司	1,884,513,602.36	821,048,010.49
最终控制方之合营公司	121,305,624.22	379,018,616.63
最终控制方之联营公司	163,469,686.34	66,142,571.33
合计	4,761,950,704.32	5,720,712,338.05
拆出		
合营公司	1,494,726,380.00	1,723,662,046.39
联营公司	257,767,878.94	197,346,686.46
同系子公司	1,542,120,087.60	3,244,095,200.64
最终控制方之合营公司	85,213,214.90	176,198,679.98
最终控制方之联营公司	30,111,827.56	1,190,205,159.95
母公司之股东		900,000.00
合计	3,409,939,389.00	6,532,407,773.42

注：本集团本期关联方资金拆借累计产生利息支出 189,877,460.93 元，累计产生利

息收入 269,213,921.23 元。

5、 关键管理人员薪酬

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	116,382,138.00	130,873,275.00

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
		账面余额	账面余额
应收账款			
	合营公司	1,553,079,444.14	1,511,009,433.04
	联营公司	216,157,937.85	365,189,213.48
	同系子公司	117,962,049.33	127,489,366.45
	最终控制方之合营公司	484,890,674.46	386,575,690.61
	最终控制方之联营公司	8,764,912.82	36,234,832.24
预付款项			
	合营公司	282,661,188.71	257,409,252.37
	联营公司	117,532,781.97	101,020,072.12
	同系子公司	8,271,289.45	11,925,350.73
	最终控制方之合营公司	26,827,187.38	66,359,644.02
应收利息			
	合营公司	1,058,619,790.65	753,864,785.89
	同系子公司	18,809.02	
	最终控制方之合营公司	9,039,013.58	12,887,880.57
	最终控制方之联营公司	3,843,060.09	2,980,444.26
应收股利			
	合营公司	351,425,997.31	291,927,858.59
	联营公司	32,552,717.55	1,726,358.30
其他应收款			
	合营公司	16,407,865,448.28	15,808,652,434.17
	联营公司	3,781,717,271.19	3,954,320,617.40
	同系子公司	15,113,696,075.52	17,488,642,407.13
	最终控制方之合营公司	3,500,429,748.52	3,636,854,570.28
	最终控制方之联营公司	4,852,773,612.56	4,747,152,974.12
	母公司之股东	18,418,154.07	27,627,231.10

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
		账面余额	账面余额
一年内到期的非流动资产	应收股权款	93,732,709.32	187,143,496.94
	合营公司		590,539,119.93
	最终控制方之合营公司		10,075,619.61
	最终控制方之联营公司	116,313,491.69	
其他非流动资产	合营公司	95,068,330.00	
	联营公司		45,392,703.00
	同系子公司		1,300,162.62
	最终控制方之联营公司	24,510,000.00	24,510,000.00
	联营公司	611,695,399.00	611,695,900.00
长期应收款	最终控制方之合营公司	4,933,523,324.68	4,900,138,825.11

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	合营公司	456,591,075.64	543,891,290.06
	联营公司	7,525,545.19	7,573,786.71
	同系子公司	240,457,973.50	287,493,340.12
	最终控制方之合营公司	154,143,667.09	104,049,098.95
	最终控制方之联营公司	8,994,024.51	8,944,227.24
	其他应付款	合营公司	7,525,152,344.06
联营公司		435,161,815.41	464,050,334.45
同系子公司		18,086,597,943.86	17,885,399,431.56
最终控制方之合营公司		2,732,669,475.32	4,735,454,224.00
最终控制方之联营公司		855,381,405.56	479,812,546.74
应付股利		母公司之股东	2,800,600,000.00
	合同负债		
合同负债	合营公司	19,807,715.99	15,945,345.17
	联营公司	305,501.82	305,501.82
	同系子公司	17,471,641.37	25,982,805.18
	最终控制方之合营公司	5,010,322.27	1,154,931.29

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	最终控制方之联营公司	2,996,703.26	5,011,717.71
一年内到期的非流动负债			
	合营公司	572,874,141.00	835,133,017.36
	联营公司		235,384,038.93
长期借款			
	合营公司	3,157,431,663.65	3,157,431,663.65

(七) 关联方承诺

以下为本公司于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项：

1、 提供资金

项目名称	本期金额	上期金额
合营公司	5,483,299,632.05	5,032,010,848.02
联营公司	405,255,020.66	368,990,350.00
同系子公司	178,745,835.98	210,093,544.38
最终控制方之合营公司	344,282,830.30	381,769,050.39
最终控制方之联营公司	1,652,114.24	6,239,016.95

2、 接受资金

项目名称	关联方	期末余额
合营公司	2,000,000.00	2,000,000.00
联营公司	400,000,000.00	164,615,961.07
同系子公司	1,200,000,000.00	1,200,000,000.00

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资本性支出承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在财务报表上确认的支出承诺：

项目	期末余额	上年年末余额
房地产开发项目	7,012,818,119.44	6,877,930,289.56
投资承诺	2,047,578,153.61	836,485,000.00
合计	9,060,396,273.05	7,714,415,289.56

(二) 或有事项

1、 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2025 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 10,605,546,995.56 元。

十二、 资产负债表日后事项

除附注二（二）持续经营段落披露外，截止 2025 年 12 月 31 日资产负债表日至财务报表发布日，并无影响本集团的其他期后重大影响的事项发生。

十三、 其他重要事项

(一) 债务重组

1、 债务人披露情况

债务重组方式	债务本息合计	债务重组利得金额（损失以“-”号填列）
混合重组方式	19,238,605,355.83	14,738,144,697.94
合计	19,238,605,355.83	14,738,144,697.94

于 2025 年下半年，境内债务重组计划已经相关债券持有人会议通过，相关境内债券的偿付安排已进行调整，展期期限 5.5-10 年，年利率为 1%，于初始确认后，境内债券的账面值按摊销成本计量，而衍生工具部分的账面值则于各报告期末按公允价值计量。债务重组后主要条款变动情况如下：

债券代码	债券简称	债务本息合计	债券公允价值	重组后利率	重组后剩余期限
122401	15 远洋 03	1,631,301,369.86	378,850,500.00	1%	5.5-10 年
122498	15 远洋 05	3,249,997,808.22	757,701,000.00	1%	5.5-10 年
143666	18 远洋 01	1,600,401,775.34	377,740,000.00	1%	5.5-10 年
155255	19 远洋 01	1,443,102,133.15	332,409,000.00	1%	5.5-10 年
155256	19 远洋 02	1,292,799,205.15	302,190,000.00	1%	5.5-10 年
188102	21 远洋 01	2,783,311,069.59	654,745,000.00	1%	5.5-10 年
032480459	24 远洋控股 PPN001	2,962,817,391.78	692,538,714.00	1%	5.5-10 年
188828	21 远洋 02	2,088,601,726.03	492,505,650.00	1%	5.5-10 年
032200147	22 远洋控股 PPN001	2,186,272,876.71	505,134,000.00	1%	5.5-10 年
合计		19,238,605,355.83	4,493,813,864.00		

境内债务重组根据相关会计准则被视为实质性修改。由于其中 9 支境内债券的债务

重组计划经相关债券持有人会议于 2025 年下半年通过，相关债券账面价值约人民币 192.39 亿元已全数终止确认。以下新金融负债于境内债务重组生效日期公允价值如下：

项目	公允价值金额	估值方法	折现率
修改其他条件后的债务	4,493,813,864.00	折现现金流量模型	18.62%
衍生金融负债	6,646,793.89	折现现金流量模型	4.55%

十四、分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

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

本集团有 3 个报告分部，分别为：物业开发分部、投资物业分部、其他分部。

—物业开发分部，负责房地产项目的开发及销售；

—投资物业分部，负责写字楼和综合商业等的出租运营；

—其他分部，负责物业销售中介服务、建筑工程服务等其他业务的运营。

2、 报告分部的财务信息

项目	物业开发分部	投资物业分部	其他分部	未分配的金额	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,295,456,750.23	270,250,426.97	2,575,730,839.19			11,141,438,016.39
分部间交易收入	-1,938,266.08	2,974,626.17	927,869,434.69		-928,905,794.78	
利息收入	850,031.69	99,947.93	149,476,385.25			150,426,364.87
利息费用				-1,944,796,247.58		-1,944,796,247.58
对联营和合营企业的投资收益				-1,505,723,758.99		-1,505,723,758.99
资产减值损失	-9,476,609,010.83		-145,667,118.75			-9,622,276,129.58
折旧费和摊销费	29,092,888.21	9,451,660.17	44,250,604.05			82,795,152.43
利润总额(亏损总额)	-2,579,205,129.02	75,810,184.80	-19,200,875,521.64	2,174,870,571.79	-717,575,105.26	-20,246,974,999.33
所得税费用	72,649,734.24	-194,508,148.54	86,128,039.91			-35,730,374.39
净利润(净亏损)	-2,651,854,863.26	270,318,333.34	-19,287,003,561.55	2,174,870,571.79	-717,575,105.26	-20,211,244,624.94
资产总额	128,187,859,916.65	12,982,583,267.83	282,151,374,130.05	13,761,127,880.14	-289,518,104,690.94	147,564,840,503.73
负债总额	96,892,372,618.19	4,921,658,810.86	249,916,711,741.79	55,360,996,639.62	-252,219,412,264.23	154,872,327,546.23
对联营和合营企业的长期股权投资				12,080,603,756.44		12,080,603,756.44
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	36,194,336.78	1,490,082,350.87	10,699,774.59			1,536,976,462.24

十五、 资本管理

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

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

本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。该比率按照总负债除以总资产计算。

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率列示如下：

	期末余额	上年年末余额
资产负债率	105%	92%

北京远洋控股集团有限公司

二〇二六年四月二十四日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018



扫描经营者主体信息码，即可了解更多经营信息、体
备案、许可、监管信息、体
更多应用服务。

此证复印件仅作为报告书附件使用，不能作为他用。

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；
办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本
建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训；信息系统领域内的技术服务；法律、法规规定的其他
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】

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

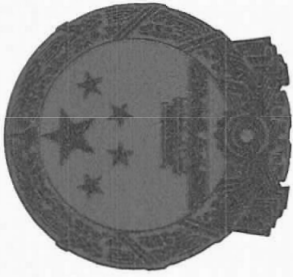
出资额 人民币15650.0000万元整



登记机关

2026年03月11日





会计师事务所 执业证书



名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：朱建弟

主任会计师：

经营场所：上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式：特殊普通合伙制

执业证书编号：31000006

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

批准执业日期：2000年6月13日（转制日期 2010年12月31日）

证书编号 0001247

此证复印件仅作为报告附件使用，不能作为他用。

说明

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



发证机关：

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名 张帆
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1977-11-09
Date of birth
工作单位 立信会计师事务所有限公司湖北分公司
Working unit
身份证号码 422103197711090019
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名: 张帆
证书编号: 420003204521
this renewal.

CPA 注册会计师协会
湖北省注册会计师协会
2010年度注册会计师年检合格

2009年5月08日

陈芳

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所
2011年11月27日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大信会计师事务所
2012年8月16日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书编号: 420003204521
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年9月25日
Date of Issue

2011年04月29日

2012年05月03日

CPA 注册会计师协会
湖北省注册会计师协会
2011年度注册会计师年检合格

CPA 注册会计师协会
湖北省注册会计师协会
2012年度注册会计师年检合格

年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书编号: 420003204521
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007年9月25日
Date of Issue

2008年5月28日

经办人: 郭诗勇



姓名	李飞
性别	男
出生日期	1986-02-08
工作单位	立信会计师事务所(特殊普通合
Working unit	通合伙) 深圳分所
身份证号码	420704198602083338
Identity card No.	



此证复印件仅作为报告书及附件使用，不能作为他用

年度检验登记



续有效一年。
another year after

310000063095

证书编号:
No. of Certificate 深圳市注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 2021 06 11

发证日期:
Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d 年 /y 月 /m 日 /d

李飞
310000063095
深圳市注册会计师协会