

融创房地产集团有限公司

审计报告及财务报表

二〇二五年度



融创房地产集团有限公司

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	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-123



审计报告

信会师报字[2026]第 ZB10892 号

融创房地产集团有限公司董事会：

一、 无法表示意见

我们接受委托，审计融创房地产集团有限公司(以下简称“融创地产”)财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的融创地产财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、 形成无法表示意见的基础

如财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”、财务报表附注“五、合并财务报表项目注释(三十)”及财务报表附注“八、与金融工具相关的风险(二)”所述，融创地产 2025 年度归属于母公司所有者净亏损 340.45 亿元；2025 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金账面余额 75.82 亿元，包括受限制资金 60.84 亿元；2025 年 12 月 31 日，融创地产短期借款、长期借款及应付债券账面余额约为 1,881.51 亿元，包括短期借款 65.64 亿元，一年内到期的长期借款及



应付债券 1,474.47 亿元。2025 年 12 月 31 日，融创地产到期未偿付借款为 1,072.97 亿元，导致借款 370.59 亿元可能被要求提前还款。截至本报告日期，融创地产到期未偿付借款本金为 1,110.52 亿元，导致借款 298.10 亿元可能被要求提前还款。此外，如财务报表附注“十一、承诺及或有事项(二)或有事项”所述，融创地产因各种原因涉及多项诉讼及仲裁案件。上述情况表明可能存在对融创地产持续经营能力产生疑虑的多项重大不确定性。

融创地产已经在财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”中披露管理层改善融创地产流动资金及财务状况的多项措施。这些改善措施是否能够落实存在多种不确定性。由于上述有关持续经营的多项不确定因素及其之间可能存在相互影响而对财务报表所产生的累计影响，我们无法判断融创地产采用持续经营假设编制财务报表是否恰当。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

融创地产管理层(以下简称“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，管理层负责评估融创地产的持续经营能力，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。



治理层负责监督融创地产的财务报告过程。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对融创地产的财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

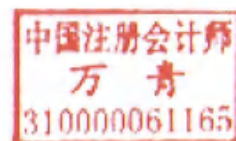
按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于融创地产，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。



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5月9日



融创房地产集团有限公司
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千元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	(一)	7,581,713	14,053,082
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(二)	146,062	641,283
衍生金融资产			
应收票据	(三)	51,245	54,896
应收账款	(四)	2,571,484	2,685,328
应收款项融资			
预付款项	(五)	15,661,780	19,563,137
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(六)	119,726,066	117,562,089
买入返售金融资产			
存货	(七)	449,143,844	504,221,117
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(八)	7,285,180	8,323,276
流动资产合计		602,167,374	667,104,208
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(九)	58,967,428	61,890,307
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十)	68,475	68,475
投资性房地产	(十一)	14,890,580	18,780,714
固定资产	(十二)	32,962,124	43,788,911
在建工程	(十三)	7,154,615	8,209,263
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(十四)	327,462	217,702
无形资产	(十五)	11,776,837	13,094,796
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉	(十六)		484,209
长期待摊费用	(十七)	258,560	315,513
递延所得税资产	(十八)	30,094,614	31,796,520
其他非流动资产		32,384	33,055
非流动资产合计		156,533,079	178,679,465
资产总计		758,700,453	845,783,673

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:



融创房地产集团有限公司
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千元)

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款	(二十)	6,563,734	5,183,385
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债	(二十一)	3,046,512	15,146
应付票据	(二十二)	21,839,418	22,886,134
应付账款	(二十三)	90,470,037	102,406,736
预收款项			
合同负债	(二十四)	129,306,504	154,918,144
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(二十五)	504,226	550,908
应交税费	(二十六)	75,304,925	81,497,325
其他应付款	(二十七)	246,676,665	230,509,721
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(二十八)	147,539,165	173,796,972
其他流动负债	(二十九)	11,786,329	7,909,066
流动负债合计		733,037,515	779,673,537
非流动负债:			
保险合同准备金			
长期借款	(三十)	32,651,625	33,337,984
应付债券	(三十一)	1,489,242	5,124,863
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	(三十二)	374,232	245,916
长期应付款	(三十三)	1,835,722	50,124
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(十八)	854,507	2,464,479
其他非流动负债	(三十四)	7,603,570	8,482,312
非流动负债合计		44,808,898	49,705,678
负债合计		777,846,413	829,379,215
所有者权益:			
实收资本	(三十五)	15,000,000	15,000,000
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	(三十六)	5,635,360	5,659,185
减:库存股			
其他综合收益		75,511	75,511
专项储备			
盈余公积	(三十七)	2,501,350	2,061,593
一般风险准备			
未分配利润	(三十八)	-51,122,122	-16,637,095
归属于母公司所有者权益合计		-27,909,901	6,159,194
少数股东权益		8,763,941	10,245,264
所有者权益合计		-19,145,960	16,404,458
负债和所有者权益总计		758,700,453	845,783,673

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:

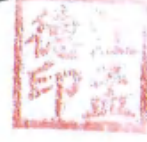
会计机构负责人:

冯林



报表 第2页

冯林



郭林



融创房地产集团有限公司
母公司资产负债表
2025 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

资产	附注十五	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金		1,563	2,371
交易性金融资产			321,313
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		9,625	11,541
其他应收款	(一)	89,098,511	97,653,466
存货			1,149
其中: 数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		89,109,699	97,989,840
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	45,925,858	45,670,459
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		1,310	1,470
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		117,399	149,735
其中: 数据资源			
开发支出			
其中: 数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			1,366,296
其他非流动资产			
非流动资产合计		46,044,567	47,187,960
资产总计		135,154,266	145,177,800

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:

江林
德江印

江林
德江印

郭

林林
印



融创房地产集团有限公司
母公司资产负债表(续)
2025年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币千元)

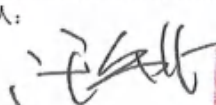
负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			15,146
应付票据			
应付账款		284,214	303,076
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		2,217	1,266
应交税费		71,498	585,125
其他应付款		102,244,374	112,567,954
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,125,871	2,893,038
其他流动负债		476,151	569,485
流动负债合计		106,204,325	116,935,090
非流动负债:			
长期借款		2,045	2,034,968
应付债券		1,489,242	5,124,863
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,723,003	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		255,197	
非流动负债合计		3,469,487	7,159,831
负债合计		109,673,812	124,094,921
所有者权益:			
实收资本		15,000,000	15,000,000
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		1,069,153	1,069,153
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		2,687,903	2,248,146
未分配利润		6,723,398	2,765,580
所有者权益合计		25,480,454	21,082,879
负债和所有者权益总计		135,154,266	145,177,800

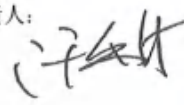
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

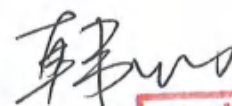
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





融创房地产集团有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		38,385,422	66,953,815
其中: 营业收入	(三十九)	38,385,422	66,953,815
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		47,738,267	74,707,494
其中: 营业成本	(三十九)	32,695,748	60,310,497
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(四十)	2,881,104	5,599,186
销售费用	(四十一)	2,104,086	2,117,100
管理费用	(四十二)	2,631,664	2,583,435
研发费用			
财务费用	(四十三)	7,425,665	4,097,276
其中: 利息费用		7,565,212	4,066,440
利息收入		-41,531	-62,171
加: 其他收益	(四十四)	6,025,829	9,801,263
投资收益(损失以“-”号填列)	(四十五)	-8,463,253	3,266,086
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-735,553	-572,910
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	(四十六)	-3,886,426	-1,553,549
信用减值损失(损失以“-”号填列)	(四十七)	-1,949,329	-3,071,412
资产减值损失(损失以“-”号填列)	(四十八)	-14,820,645	-12,152,372
资产处置收益(损失以“-”号填列)	(四十九)	-1,106,040	-2,201,722
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-33,552,709	-13,665,385
加: 营业外收入	(五十)	403,477	310,447
减: 营业外支出	(五十一)	4,886,008	6,083,230
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-38,035,240	-19,438,168
减: 所得税费用	(五十二)	-2,538,793	-849,979
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-35,496,447	-18,588,189
(一)按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-35,496,447	-18,588,189
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)		-34,045,270	-16,694,101
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,451,177	-1,894,088
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-35,496,447	-18,588,189
归属于母公司所有者的综合收益总额		-34,045,270	-16,694,101
归属于少数股东的综合收益总额		-1,451,177	-1,894,088
八、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

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:

张

张

韩



融创房地产集团有限公司
母公司利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	(三)	61,982	963,904
减: 营业成本	(三)	20,956	20,046
税金及附加		649	6,255
销售费用		8,379	127,032
管理费用		143,730	154,716
研发费用			
财务费用		993,340	1,489,658
其中: 利息费用		993,351	1,489,667
利息收入		-11	-9
加: 其他收益		6,215,499	7,970,700
投资收益(损失以“-”号填列)	(四)	4,240	543,157
其中: 对联营企业和合营企业的投资收			
益		-17,086	184,001
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)		15,146	
信用减值损失(损失以“-”号填列)		81,612	-594,800
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		5,211,425	7,085,254
加: 营业外收入		25,158	224,569
减: 营业外支出		298	184
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		5,236,285	7,309,639
减: 所得税费用		838,710	1,113,863
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,397,575	6,195,776
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		4,397,575	6,195,776
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的			
金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		4,397,575	6,195,776
七、每股收益:			
(一)基本每股收益(元/股)			
(二)稀释每股收益(元/股)			

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:

汗科

汗科

林韩



融创房地产集团有限公司
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千元)

项目	附注五	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		18,104,487	37,339,329
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		288,709	214,060
收到其他与经营活动有关的现金	(五十四), 1(1)	13,645,281	16,079,266
经营活动现金流入小计		32,038,477	53,632,655
购买商品、接受劳务支付的现金		13,369,072	26,629,549
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,395,593	3,132,420
支付的各项税费		1,720,931	2,505,391
支付其他与经营活动有关的现金	(五十四), 1(2)	10,520,537	16,248,112
经营活动现金流出小计		28,006,133	48,515,472
经营活动产生的现金流量净额		4,032,344	5,117,183
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		538,751	690,444
取得投资收益收到的现金		43,568	339,802
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		76,568	398,540
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		126,563	619,153
收到其他与投资活动有关的现金	(五十四), 2(1)	594,004	152,529
投资活动现金流入小计		1,379,454	2,200,468
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,921	437,041
投资支付的现金		373,500	290,450
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		13,330	46,200
支付其他与投资活动有关的现金	(五十四), 2(2)	179,674	
投资活动现金流出小计		691,425	773,691
投资活动产生的现金流量净额		688,029	1,426,777
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		4,452,618	9,781,470
收到其他与筹资活动有关的现金	(五十四), 3(1)	2,342,212	4,317,821
筹资活动现金流入小计		6,794,830	14,099,291
偿还债务支付的现金		8,951,073	14,673,357
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,014,151	3,891,217
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		2,908	451
支付其他与筹资活动有关的现金	(五十四), 3(2)	1,399,941	2,707,152
筹资活动现金流出小计		12,365,165	21,271,726
筹资活动产生的现金流量净额		-5,570,335	-7,172,435
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-849,962	-628,475
加: 期初现金及现金等价物余额		2,347,520	2,975,995
六、期末现金及现金等价物余额		1,497,558	2,347,520

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:



融创房地产集团有限公司
母公司现金流量表
2025 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币千元)

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		2,394	4,942
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,226	29,266
经营活动现金流入小计		6,620	34,208
购买商品、接受劳务支付的现金		616	4,673
支付给职工以及为职工支付的现金		751	10,036
支付的各项税费		8	865
支付其他与经营活动有关的现金		5,566	17,310
经营活动现金流出小计		6,941	32,884
经营活动产生的现金流量净额		-321	1,324
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,278
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			1,278
投资活动产生的现金流量净额			-1,278
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-321	46
加：期初现金及现金等价物余额		322	276
六、期末现金及现金等价物余额		1	322

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：

汗外

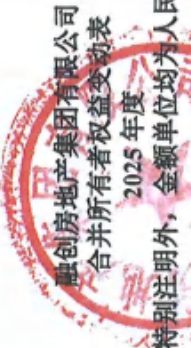


汗外



林韩





融创房地产集团有限公司
合并所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	本期金额										少数股东 权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	一般风险准 备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	15,000,000		5,659,185		75,511		2,061,593		-16,637,095	6,159,194	10,245,264	16,404,458
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	15,000,000		5,659,185		75,511		2,061,593		-16,637,095	6,159,194	10,245,264	16,404,458
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-23,825				439,757		-34,485,027	-34,069,095	-1,481,323	-35,550,418
(一)综合收益总额									-34,045,270	-34,045,270	-1,451,177	-35,496,447
(二)所有者投入和减少资本			-23,825							-23,825	114,927	91,102
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			-23,825							-23,825	114,927	91,102
(三)利润分配												
1.提取盈余公积							439,757		-439,757	-23,825	114,927	91,102
2.提取一般风险准备							439,757		-439,757		-145,073	-145,073
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他											-145,073	-145,073
(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、本期期末余额	15,000,000		5,635,360		75,511		2,501,350		-51,122,122	-27,909,901	8,763,941	-19,145,960

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：

汗

主管会计工作负责人：

汗

会计机构负责人：

汗





融创房地产集团有限公司
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千元)

项目	上期金额										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	15,000,000		4,402,914		75,511		1,442,015		676,584	21,597,024	16,105,426	37,702,450
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	15,000,000		4,402,914		75,511		1,442,015		676,584	21,597,024	16,105,426	37,702,450
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,256,271				619,578		-17,313,679	-15,437,830	-5,860,162	-21,297,992
(一)综合收益总额									-16,694,101	-16,694,101	-1,894,088	-18,588,189
(二)所有者投入和减少资本			1,256,271							1,256,271	-3,741,369	-2,485,098
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											-635,520	-635,520
(三)利润分配			1,256,271							1,256,271		
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-619,578		-3,105,849	-1,849,578
4. 其他									-619,578		-224,705	-224,705
(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、本年年末余额	15,000,000		5,659,185		75,511		2,061,593		-16,637,095	6,159,194	10,245,264	16,404,458

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:



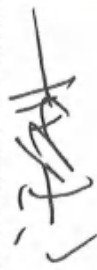
报表 第10页





融创房地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表
2025 年度
(除特别注明外，金额单位均为人民币千元)

项目	上期金额				本期金额				所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	股本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	15,000,000				1,069,153				2,248,146
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	15,000,000				1,069,153				2,248,146
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一)综合收益总额									2,765,580
(二)所有者投入和减少资本									3,957,818
1. 所有者投入的普通股									4,397,575
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
(三)利润分配									
1. 提取盈余公积									439,757
2. 对所有者(或股东)的分配									439,757
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、本期期末余额	15,000,000				1,069,153				2,687,903
									6,723,398
									25,480,454

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： 





融创房地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表(续)

2025 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币千元)

项目	上期金额							所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	15,000,000			969,033					1,628,568	-2,810,618	14,786,983
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	15,000,000			969,033					1,628,568	-2,810,618	14,786,983
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				100,120					619,578	5,576,198	6,295,896
(一)综合收益总额										6,195,776	6,195,776
(二)所有者投入和减少资本				100,120							100,120
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				100,120					619,578	-619,578	
(三)利润分配									619,578	-619,578	
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	15,000,000			1,069,153					2,248,146	2,765,580	21,082,879

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:

报 表 第 12 页

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



融创房地产集团有限公司 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千元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

融创房地产集团有限公司(以下简称“公司”或“本公司”), 原名天津融创置地有限公司, 系经批准于 2003 年 1 月 31 日在中华人民共和国天津市成立的有限责任公司, 注册地址为天津市西青经济技术开发区赛达新兴产业园 C 座 6 层 6-099, 经营期限为长期。于 2015 年 10 月 23 日本公司更名为融创房地产集团有限公司。于 2025 年 12 月 31 日, 本公司的注册资本为人民币 150.15 亿元。本公司最终控制人为孙宏斌先生, 其通过一家香港上市公司融创中国控股有限公司(以下称“融创中国”)对本公司实施控制。

根据本公司于 2023 年 1 月 6 日的股东会决议, 本公司注册资本由人民币 150.00 亿元增加至人民币 150.15 亿元, 由融创中国的全资子公司天津融创嘉晟企业管理咨询有限公司(以下称“天津嘉晟咨询”)以现金方式认缴出资额人民币 1,500 万元。本公司的直接股东变更为融创中国的全资子公司北京融创控股集团有限公司(以下称“北京融创控股”)和天津嘉晟咨询, 分别持有本公司 99.90%和 0.10%股权。该股权变更已完成工商变更。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要开展的经营业务主要包括房地产开发与投资、文旅城建设及运营和其他业务等。

本财务报表由本公司管理层于 2026 年 5 月 9 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

本公司子公司的相关信息详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“六、合并范围的变更”。



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”),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编制。

截至2025年12月31日止年度,本集团净亏损约为人民币354.96亿元,于2025年12月31日,本集团的流动负债净额约为人民币1,308.70亿元。

于2025年12月31日,本集团短期借款、一年以内到期的长期借款和应付债券、长期借款和应付债券分别约为人民币65.64亿元、人民币1,474.47亿元、人民币326.52亿元和人民币14.89亿元,而本集团的货币资金余额约为人民币75.82亿元(其中使用有限制的货币资金余额约为人民币60.84亿元)。于2025年12月31日,本集团到期未偿付借款本金约为人民币1,072.97亿元,导致借款总额本金约为人民币370.59亿元可能被要求提前还款。截至本财务报表获批准日期,本集团到期未偿付借款本金约为人民币1,110.52亿元,并导致借款总额本金约人民币298.10亿元可能被要求提前还款。此外,本集团因多种原因涉及不同诉讼及仲裁案件。

鉴于上述情况,本公司管理层已就本集团未来流动性进行审慎评估,考虑本集团自2025年12月31日起未来18个月的预计现金流量预测,并充分考虑了本集团未来的流动性、业绩表现及可动用的融资来源,据此积极出具债务解决方案,缓解资金流动性压力。本集团已持续实施以下计划和措施:

(1)于2024年12月至2025年1月期间,本公司发行的境内公司债券及供应链资产支持计划(以下简称“境内债券”)的重组方案已全部经相关债券持有人会议审议通过(以下简称“境内债务重组方案”)。境内债务重组方案向债权人提供三个选项,包括债券赎回(即现金要约收购)、股票经济收益权兑付(以下简称“股票选项”)及以资抵债(以下简称“资产选项”)。自境内债务重组计划推出以来,本公司一直在根据债券持有人会议议案的相关条款,安排债券持有人就其持有的境内债券金额在境内债务重组选项中进行选择及分配。于2025年度,本公司已完成境内债务重组方案三个选



项的执行落地，合计注销本金金额约人民币 105.72 亿元境内债券。于 2025 年 12 月 31 日，剩余境内债券本金余额总计约为人民币 47.90 亿元已展期，最后到期日为 2034 年 6 月，历史应计未付利息及未来利息的年利率下调为 1%。此方案大幅缩减境内公开债务规模，并减轻本集团未来五年的债务偿还压力；

(2)本集团控股股东融创中国境外债务重组的所有先决条件均已于 2025 年 12 月 23 日或之前达成，重组自 2025 年 12 月 23 日起生效。融创中国及子公司纳入重组的现有优先票据、可转换债券、强制可转换债券、股东强制可转换债券及若干其他债务(以下简称“境外重组债务”)已获全面解除及免除，同时融创中国对纳入重组的若干现有债务提供的财务担保已获全面解除及免除。作为重组代价，融创中国根据计划条款于重组生效日期向计划债权人发行了本金金额约 72.59 亿美元的 2026 年到期零票息强制可转换债券及本金金额约 24.00 亿美元的 2028 年到期零票息强制可转换债券。境外债务重组的完成彻底化解了融创中国的债务风险，实现了可持续的资本结构，并通过股权结构稳定计划和团队稳定计划进一步巩固了各方对本集团的信心，有助于未来更好的推动境内地产项目债务风险化解和资产盘活等各项工作，支持本集团地产开发板块长期的信用和经营逐步恢复；

(3)本集团积极与其他贷款人磋商借款展期事宜，直至本财务报表获批准日期，已达成贷款展期约人民币 357.27 亿元；此外，于 2025 年 12 月 31 日，本集团的借款及公司债券共计约人民币 1,547.45 亿元乃由本集团资产作出抵押。本集团继续积极与其他现有贷款人协商，以通过展期、再融资或重组等综合方式推动目前债务问题的长期解决方案，且在达成解决方案之前不要求立即还款。因贷款人分散且市场状况不断变化，仍需时间逐一确定展期方案；

(4)本集团积极通过多种渠道寻求新增融资或额外资金流入，包括但不限于：来自资产管理公司或金融机构新增融资、保交楼专项借款及配套借款、合作方业务合作、资产处置等；直至本财务报表获批准日期，本集团及其合营公司及联营公司获得各地政府批准的保交楼专项借款审批金额合计约人民币 230.20 亿元，获得银行配套融资审批金额合计约人民币 112.65 亿元及获得“白名单项目”融资审批金额约人民币 47.77 亿元。此外，本集团于 2025 年度通过引入资产管理公司合作开发项目获得新增资金约人民币 64.07 亿元。本集团将积极响应国家和地方政府的各类扶持政策，通过各类收储政策盘活资源，并在需要时考虑处置资产，以产生更多现金流入；

(5)本集团将继续积极与相关债权人沟通及协商，努力制定和落实解决方案，以解决



境内未决诉讼。直至本财务报表获批准日期，本集团已完成与若干债权人的解决方案；

(6)本集团已将组织架构调整得更加扁平化，减少管理层级及人员编制，提升管理效率，并有效控制成本及开支；及

(7)本集团将继续采取措施加快开发中及已完工物业的预售及销售。此外，本集团还将继续采取措施加快销售回款及其他应收款的回收。本集团判断在中央政府不断强化的政策支持下，随着整体经济的筑底回升和市场信心的恢复，相信房地产市场长期供求将回归均衡、市场将逐步恢复稳定，因此，本集团将积极调整销售和预售活动，以回应市场变化并把握需求。

管理层认为，鉴于上述计划和措施，本集团将可获得于 2025 年 12 月 31 日起未来 18 个月内正常经营活动所需的资金并能够履行到期责任。因此，管理层认为按照持续经营基础编制截至 2025 年 12 月 31 日止年度的财务报表是适当的。

管理层制定了多项计划，采取了多项措施，但本集团能否持续经营仍取决于：(1)成功推进和完成上述债务管理措施，包括成功与贷款人就展期进行磋商或延期偿还本集团若干借款，可在需要时获取额外或新的融资；(2)成功就尚未达成明确结果且对本集团整体经营存在重大实质影响的金融机构诉讼达成友好解决方案；及(3)成功实施计划和措施，以实现销售目标和销售回款，支持本集团整体经营稳定性。

自 2022 年至今，中国内地房地产市场调整的时间及深度均超之前预期，本集团销售企稳回暖及获得银行及本集团贷款人提供的持续支持存在不确定性，因此本集团能否实施上述计划及措施仍存在重大不确定性。

上述情况显示存在重大不确定因素，可能对本集团持续经营能力构成重大疑虑。

倘本集团未能达成上述计划及措施且无法持续经营，则必须作出调整，即将本集团资产的账面值减至可变现净值，计提可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产和非流动负债分别重分类至流动资产和流动负债。这些调整的影响尚未反映在财务报表中。



三、重要会计政策及会计估计

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。

(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 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司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

本集团的主营业务之一为开发和出售房地产产品，其营业周期通常为从购买土地起到建成开发产品并出售且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。本集团其他主营业务营业周期为 1 年。

(四) 记账本位币

本集团采用人民币为记账本位币。本财务报表以人民币列示。

(五) 企业合并

1、同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。为进行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。

2、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下企业合并，本集团选择采用集中度测试判断取得的生产经营活动



或资产的组合是否构成一项业务。当通过集中度测试时，本集团比照相关资产购买原则进行会计处理；当未通过集中度测试时，本集团基于在合并中取得的相关组合是否至少具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，进一步判断其是否构成业务。

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量。购买日之前持有被购买方的股权涉及权益法核算的，其公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益，该权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动应当转为购买日所属当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外；购买日之前持有的被购买方的股权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，其公允价值与账面价值之间的差额转入改按成本法核算的当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。商誉为购买日原持有股权的公允价值与支付对价的公允价值之和，与取得的子公司可辨认净资产的公允价值份额之间的差额。

3、购买子公司少数股权

在取得对子公司的控制权之后，自子公司的少数股东处取得少数股东拥有的对该子公司全部或部分少数股权，在合并财务报表中，子公司的资产、负债以购买日或合并日开始持续计算的金额反映。因购买少数股权新增加的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额调整资本公积，资本公积(资本溢价或股本溢价)的金额不足冲减的，依次冲减盈余



公积和未分配利润。

(六) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中所有者权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余金额仍应当冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于本公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于本公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对出售方子公司的分配比例在归属于本公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。当相关子公司被处置并丧失控制权时，上述内部交易损益得以实现，本集团相应调整处置子公司的当期损益。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制的，在合并财务报表中，对于剩余股权，按照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和剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计



算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。此外，与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动，以及被投资方持有的分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的累计公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司的部分投资但不丧失控制权，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产(包括与该子公司相关的商誉)份额之间的差额调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积的金额不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可以随时用于支付的银行存款，以及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

外币交易

外币交易采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算。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。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团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、 金融资产

(1)分类和计量



本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：①以摊余成本计量的金融资产；②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下两种方式进行计量：

① 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借款安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产。取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

② 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量的债务工具和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

权益工具



本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益,列示为交易性金融资产;自资产负债表日起预期持有超过一年的,列示为其他非流动金融资产。

(2)减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、应收租赁款和财务担保合同等,以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得的有关过去事项、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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款、应收款项融资和合同资产,无论是否存在重大融资成分,本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款,本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

除上述应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和应收租赁款外,于每个资产负债表日,本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的,处于第一阶段,本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备;金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具,按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具,按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。



当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

组合 1:	应收银行承兑汇票
组合 2:	应收账款-应收个人
组合 3:	应收账款-应收其他
组合 4:	其他应收款-应收关联方及少数股东款项
组合 5:	其他应收款-应收押金及保证金
组合 6:	其他应收款-应收其他

对于划分为组合的应收账款、应收租赁款和因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

(3)终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然本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，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。



2、 金融负债

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

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付票据、应付账款、其他应付款、长期应付款、借款及应付债券等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

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。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。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。

3、 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

本集团发行的永续债不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，且不存在须用或可用本集团自身权益工具进行结算的安排，本集团将其分类为权益工具。

在资产负债表日，对于分类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于分类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

4、 金融工具的公允价值确定

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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(十) 存货

1、 分类

本集团的存货主要包括：开发成本、开发产品、库存商品等，按照成本与可变现净值孰低计量。

2、 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本主要包括与房地产开发相关的土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发成本于完工后按实际成本结转为开发产品；开发产品结转成本时按实际成本核算。库存商品发出时的成本按加权平均法核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本指按政府有关部门批准的公共配套项目，如道路等所发生的支出，列入开发成本，按成本核算对象和成本项目进行明细核算；开发用土地所发生的支出亦列入开发成本核算。

3、 本集团的存货盘存制度采用永续盘存制。

4、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

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



(十一) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1、 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。其中，购买日之前持有的原股权投资采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益；购买日之前持有的原股权投资不具有重大影响或共同控制，原分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额转入改按成本法核算的当期投资收益；原分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

对于以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，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。



2、 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3、 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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。

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



经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

4、 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。

(十二) 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或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，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，将固定资产或无形资产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和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，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。



(十三) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产包括房屋建筑物及设备、机器设备、运输工具以及办公设备等。

固定资产在与其有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予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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

2、 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。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。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物及设备	10-40 年	5.0%	2.4%-9.5%
机器设备	5 年	5.0%	19.0%
运输工具	3-5 年	5.0%	19.0%-31.7%
办公设备	3-5 年	5.0%	19.0%-31.7%

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、 固定资产减值

当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。



4、 固定资产的处置

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。

(十四) 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。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。

(十五) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产、投资性房地产以及房地产开发产品购建期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态、房地产开发产品达到竣工可销售状态时，停止资本化。其后发生的借款费用在发生当期确认为费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的固定资产、投资性房地产及房地产开发产品而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息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确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

(十六) 无形资产

无形资产包括土地使用权、办公软件及其他本集团拥有或控制的没有实物形态的可



辨认的非货币性资产等，以成本计量。

1、 土地使用权

土地使用权按照土地证所载使用期限平均摊销。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、 品牌使用权

品牌使用权按照计划使用年限和合同约定可使用年限中较短者，以直线法摊销。

3、 办公软件

办公软件按其估计可使用年限以直线法摊销。

4、 特许经营权

本集团一家子公司根据与政府下属机构订立的特许经营协议，于指定期限内从事公共服务设施的开发、融资、营运及维护。本集团根据特许经营协议的条款代表政府运营特许经营项目，并于特许经营服务期结束时将设施移交予政府或其授权机构。当特许经营协议项下资产达到预期可使用状态时，本集团会将相关特许经营项目资产的成本加开发商利润确认为无形资产。

特许经营权在特许经营服务期限内以直线法摊销。

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。

6、 无形资产减值

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注三(十七))。



(十七) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。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资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回价值得以恢复的部分。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他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，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(十九) 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负债。本公司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。

(二十) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。



1、 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3、 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

(二十一) 利润分配

拟分配的利润于股东会批准的当期，确认为负债。



(二十二) 预计负债

因物业产品延迟交付、质量保证以及亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

(二十三) 股份支付

1、 股份支付的种类

本集团涉及的股份支付为控股公司融创中国授予的以权益结算的股份支付。

2、 实施股份支付计划的相关会计处理

本公司的控股公司融创中国将其权益工具授予本集团职工以换取其为本集团提供服务，本集团不负有结算义务，因此本集团将该股份支付计划作为权益结算的股份支付处理。本集团在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

(二十四) 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。

交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，



不计入交易价格。

本集团在履行了合同中的履约义务，即客户取得了相关商品或服务控制权时确认收入。商品或服务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。满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1)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；
- (2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；
- (3)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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。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。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

本集团就该商品或服务享有现时收款权利；

本集团已将该商品的实物转移给客户；

本集团已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

客户已接受该商品或服务。

按照履约义务的进度在某一时段内确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础确认坏账准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已确认的收入，则将超过部分确认为合同负债。对于客户支付款项与承诺的商品或服务所有权转移之间的期限超过一年的合约，承诺代价因包含重大融资成分的影响而进行调整。本集团对于同一合



同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1、 房地产销售收入

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，房地产销售达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关物业控制权时点，确认销售收入的实现。

2、 租金收入

租金收入在租赁期内按直线法确认。

3、 酒店运营收入

酒店运营产生的收入于提供客房住宿、饮食及其他相关服务的会计期间确认。

4、 主题公园业务收入

主题公园预售门票所得的收入于使用门票时确认。年票销售所得的收入于年票可供使用期间平均确认。

5、 装修服务收入

本集团对外提供装修服务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对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。

6、 电影及电视系列剧制作及发行收入

电影的制作及发行收入于制作完成、电影已发行并于电影院线及电视广播网络上映以及金额能够可靠计量时确认，即通常于电影院线或电视广播网络向公司确认其票房收入及利润份额时点。



7、 电影特效服务收入

电影特效服务的合同收入根据已完成履约义务的服务进度在一段时间内确认。已完成履约义务的服务进度按照已发生成本占预计总成本的比例确定。

(二十五) 合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。本集团为进行房地产开发而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照完成合同履约义务方式结转计入主营业务成本。本集团将为获取房地产销售合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认房地产销售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销售房地产开发产品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一个正常经营周期，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一个正常经营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。

(二十六) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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。

本集团将与固定资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值，将其他与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。对于与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，



确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)，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非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- (1)递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- (2)本集团内该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。



(二十八) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物及运输工具等。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、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则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。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

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

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：

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

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，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。



对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

2、 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。本集团作为出租人的租赁全部为经营租赁。

本集团经营租出自有的房屋建筑物时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

(二十九) 维修基金和质量保证金

维修基金是按照当地相关的规定，按房产销售合同总额的一定比例或者按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准确定代房地产管理部门向购房者收取，在办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，再行支付给施工单位。

(三十) 分部信息

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。



(三十一) 债务重组

债务重组为在不改变交易对手方的情况下，经债权人和债务人协定或法院裁定，就清偿债务的时间、金额或方式等重新达成协议的交易。

1、 本集团作为债务人

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。

此外，以修改其他条款方式进行债务重组导致原债务终止确认的，本集团按照修改后的条款以公允价值初始计量重组债务，重组债务的确认金额与原债务终止确认日账面价值之间的差额，计入当期损益。如果修改其他条款未导致原债务终止确认的，原债务继续以原分类进行后续计量，修改产生的利得或损失计入当期损益。

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重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

(三十二) 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的存货	单个项目的开发成本或单个项目的开发产品账面余额超过人民币 10 亿元
重要的在建工程	单个项目的账面余额占固定资产和在建工程年末余额合计 10% 以上，且，项目预算总成本占集团合并总资产 1% 以上
重要的联营公司/合营公司	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团合并总资产的 0.2% 以上
重要的非全资子公司	子公司总资产占集团合并总资产的 5% 以上

(三十三) 主要会计估计与判断

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。



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、 所得税费用和递延所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。

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。

2、 土地增值税

本集团在多个地区缴纳土地增值税。然而，由于不同地区的税务机关对于土地增值税的计算基准与实际征收方法存在差异，因此在确定土地增值额及其相关税项时涉及重大假设及判断。本集团管理层按照对各地税务机关相关税收政策的最佳估计确认土地增值税。实际结果可能与估计结果存在差异，该差异将会影响实现差异期间的土地增值税开支。

3、 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，包括存货的预计售价、预计可变销售费用及至完工时预计将要发生的成本。若存货实际售价因市场状况而发生变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。



4、 投资性房地产公允价值的计量

投资性房地产的公允价值采用评估模型确定，存在重大的判断和假设。具体的判断和假设已于附注九(二)披露。

5、 长期股权投资减值准备的会计估计

本集团根据会计政策评估长期股权投资的减值风险。本集团对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试时，当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资产减值损失。可收回金额为长期股权投资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，其计算需要采用会计估计。公允价值减去处置费用的净额的估计主要基于市场信息。在对未来现金流量进行估计时使用的关键假设主要包括销售价格、销售数量、毛利率及折现率等。

6、 应收款项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，本集团考虑了不同的宏观经济情景。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。

2025年，本集团管理层基于上述估计技术和关键假设对应收款项计提了预期信用损失，详见附注五(四)和附注五(六)。



7、 收入的确认

根据会计政策所述，本集团主要在中国地区进行住宅及商业物业的开发及销售活动。本集团在客户取得相关物业控制权时点确认收入。由于合同的限制，本集团的商品一般无替代用途。然而，本集团是否有权收取款项及相关合同是否因此在该段时间内按照履约进度确认收入，取决于每个合同条款及适用于该合同的相关法律法规。为评估本集团是否在整个合同期间内有权就累计已完成的履约部分收取款项，本集团审查合同条款、分析当地有关法律法规的规定并在必要时取得律师的专业意见。

本集团与购房客户签订房屋销售合同。如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户通常需支付购房款总额一定比例的首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该阶段性的连带责任保证担保在购房客户办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。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比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团一般情况下可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

8、 商誉减值准备的会计估计

本集团每年对商誉进行减值测试。本集团在进行商誉减值测试时，采用预计未来现金流量的现值确定包含商誉的资产组和资产组组合的可收回金额，其计算需要采用会计估计，具体的估计和假设已于附注五(十六)披露。

由于预计未来现金流量的现值计算中所采用的增长率、利润率及税前折现率存在不确定性：如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的增长率进行



修订，修订后的增长率低于目前采用的增长率，本集团可能需对商誉增加计提减值准备；如果管理层对资产组和资产组组合未来现金流量计算中采用的利润率进行修订，修订后的利润率低于目前采用的利润率，本集团可能需对商誉增加计提减值准备；如果管理层对应用于现金流量折现的税前折现率进行重新修订，修订后的税前折现率高于目前采用的折现率，本集团可能需对商誉增加计提减值准备。

如果实际增长率和利润率高于或实际税前折现率低于管理层的估计，本集团不能转回原已计提的商誉减值损失。

9、 金融资产、金融负债及于债务重组日确认的金融工具公允价值的计量

本集团使用估值技术确定不在活跃市场上交易的金融工具的公允价值。对于该类资产或负债的公允价值的估计需要作出大量判断和假设，该判断和假设主要基于资产负债表日市场情况等，具体的估计及假设已于附注九(二)披露。

10、 固定资产及在建工程减值准备的会计估计

于每个报告期末，本集团评估固定资产及在建工程的减值迹象，并在识别减值迹象时评估相关资产的可收回金额。固定资产及在建工程的可收回金额为公允价值减去处置费用后的净额与资产使用价值两者之间较高者。评估资产的可收回金额涉及使用会计估计。评估公允价值减处置费用的净额的会计估计主要依据公开市场信息。评估使用价值时采用的预计未来现金流量涉及关键假设包括增长率、息税折旧前利润率及税前折现率等，具体的估计及假设已于附注五(十二)披露。

11、 持续经营假设

本公司管理层认为本集团具备持续经营能力。如财务报表附注“二、财务报表的编制基础(二)持续经营”中所述，持续经营假设的评估涉及管理层在报告期末对存在内在不确定性的事件或情况的未来结果作出的判断。



(三十四) 重要会计政策变更

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定，该规定对本集团及本公司的财务报表没有重大影响。

四、 税项

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%、6%、9%及 13%
房产税	房产余值；租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%及 7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%及 25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的超额累进税率 30%-60%计缴	30%-60%
教育费附加	缴纳的增值税	3%

于 2025 年度，本公司的子公司西安国谊置业发展有限公司、东方环球(海南)国际会展中心运营管理有限公司等因符合西部地区企业优惠政策、海南自贸港企业优惠政策，经主管税务机构的批准，享受优惠税率 15%。



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	3,014	3,602
银行存款	7,563,483	14,027,755
其他货币资金	15,216	21,725
合计	7,581,713	14,053,082

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	上年年末余额
销售监管资金	3,007,127	7,224,909
司法冻结资金	1,666,881	1,928,032
保交楼专项借款监管资金	842,722	1,827,104
贷款保证金	261,309	223,974
按揭保证金	79,747	180,925
其他	226,369	320,618
合计	6,084,155	11,705,562

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金为 6,084,155 千元(2024 年 12 月 31 日：11,705,562 千元)。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的使用受到限制的货币资金其他主要为专项保证金等。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的保交楼专项借款监管资金为 842,722 千元(2024 年 12 月 31 日：1,827,104 千元)，该项资金获得相关政府部门批准后，专项用于项目的后续建设。

于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团没有存放于境外且资金汇回受到限制的款项。



(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
理财产品	127,980	301,888
交易性债券投资	18,082	339,395
合计	146,062	641,283

于 2025 年 12 月 31 日，交易性金融资产的公允价值确定方法详见附注九(二)。

(三) 应收票据

项目	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	51,245	54,896
合计	51,245	54,896

(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	641,573	1,037,467
1 至 2 年	485,293	728,294
2 至 3 年	635,681	961,258
3 年以上	1,256,538	351,974
小计	3,019,085	3,078,993
减：坏账准备	447,601	393,665
合计	2,571,484	2,685,328



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(%)
按信用风险特征组合 计提坏账准备	3,019,085	100.00	447,601	14.83	3,078,993	100.00	393,665	12.79
其中：								
组合一：应收个人	612,312	20.28	140,490	22.94	541,555	17.59	88,503	16.34
组合二：应收其他	2,406,773	79.72	307,111	12.76	2,537,438	82.41	305,162	12.03
合计	3,019,085	100.00	447,601	—	3,078,993	100.00	393,665	—
								2,685,328



按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目:

组合一: 应收个人:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	414,310	12,830	3.10
1 至 2 年	31,754	5,387	16.96
2 至 3 年	74,511	30,536	40.98
3 年以上	91,737	91,737	100.00
合计	612,312	140,490	—

组合二: 应收其他:

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	227,263	21,858	9.62
1 至 2 年	453,539	49,110	10.83
2 至 3 年	561,170	93,108	16.59
3 年以上	1,164,801	143,035	12.28
合计	2,406,773	307,111	—

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

2025 年度本集团计提的坏账准备金额为 53,936 千元。

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	
应收账款坏账准备-应收个人	88,503	51,987				140,490
应收账款坏账准备-应收其他	305,162	1,949				307,111
合计	393,665	53,936				447,601



4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况。

按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,044,312 千元，占应收账款期末余额合计数的比例 34.59%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 138,434 千元。

(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	1,261,481	8.05	2,811,796	14.37
1 至 2 年	1,928,132	12.31	2,015,534	10.30
2 至 3 年	1,508,101	9.63	7,360,342	37.62
3 年以上	10,964,066	70.01	7,375,465	37.71
合计	15,661,780	100.00	19,563,137	100.00

于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 14,400,299 千元(2024 年 12 月 31 日：16,751,341 千元)，其中：9,331,249 千元(2024 年 12 月 31 日：9,701,362 千元)为根据销售回款预缴的所得税及土地增值税；2,798,993 千元(2024 年 12 月 31 日：4,973,889 千元)为预付土地使用权转让款，截至 2025 年 12 月 31 日止，相关土地使用权转让尚未完成。



2、 预付款项按款项性质列示

款项性质	期末余额	上年年末余额
预缴税金	10,380,756	11,610,324
预付房地产项目土地款	2,809,024	5,080,217
预付工程款	1,293,649	1,352,355
其他	1,178,351	1,520,241
合计	15,661,780	19,563,137

3、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

按预付对象归集的期末余额前五名的预付款汇总金额为 3,069,461 千元，占预付款项总额比例 19.60%。

(六) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	119,726,066	117,562,089
合计	119,726,066	117,562,089

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	24,534,426	23,391,297
1 至 2 年	16,500,229	14,258,953
2 至 3 年	12,598,597	73,051,276
3 年以上	78,524,551	20,391,870
小计	132,157,803	131,093,396
减：坏账准备	12,431,737	13,531,307
合计	119,726,066	117,562,089



(2)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	2,847,727	2.15	2,612,347	91.73	4,321,486	3.30	3,504,508	81.09
按信用风险特征组合 计提坏账准备	129,310,076	97.85	9,819,390	7.59	126,771,910	96.70	10,026,799	7.91
合计	132,157,803	100.00	12,431,737	—	131,093,396	100.00	13,531,307	—
								117,562,089



按单项计提坏账准备:

名称	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收第三方款项	2,783,349	2,579,641	92.68	4,255,180	3,471,802	81.59
应收代垫款	64,378	32,706	50.80	66,306	32,706	49.33
合计	2,847,727	2,612,347	—	4,321,486	3,504,508	—

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 于 2025 年 12 月 31 日, 组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段, 分析如下:

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方借款	83,887,403	6,837,118	8.15
应收少数股东借款	19,956,739	2,121,473	10.63
应收押金保证金	3,317,758	102,430	3.09
应收其他	22,148,176	758,369	3.42
合计	129,310,076	9,819,390	—

(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	10,026,799		3,504,508	13,531,307
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-128,978		128,978	



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)	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			2,080,062	2,080,062
本期转回	78,431			78,431
本期转销				
本期核销			3,101,201	3,101,201
其他变动				
期末余额	9,819,390		2,612,347	12,431,737

(4)本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本年度计提的坏账准备金额 2,080,062 千元，收回或转回以前年度计提坏账准备金额 78,431 千元。

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	
其他应收款坏 账准备	13,531,307	2,080,062	78,431	3,101,201		12,431,737
合计	13,531,307	2,080,062	78,431	3,101,201		12,431,737

(5)本期实际核销的其他应收款项情况

本年度实际核销其他应收款账面余额 3,101,201 千元，其中大部分以前年度已足额计提坏账准备。



(6)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
应收关联方往来款	83,887,403	76,136,414
应收少数股东往来款	19,956,739	23,006,992
押金及保证金	3,317,758	5,122,510
应收其他	24,995,903	26,827,480
合计	132,157,803	131,093,396

(7)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京泛海东风置业有限公司	应收关联方	14,018,180	1年以内, 1至2年, 2至3年, 3年以上	10.61	1,142,531
武汉融景臻远房地产开发有限公司	应收关联方	4,300,687	1年以内	3.25	350,521
重庆融创华城房地产开发有限公司	应收关联方	4,049,770	1年以内, 1至2年, 2至3年, 3年以上	3.06	330,071
天津天房融创置业有限公司	应收关联方	3,135,551	1年以内, 1至2年, 2至3年, 3年以上	2.37	255,558
河南中创置业有限公司	应收关联方	2,559,765	1年以内, 1至2年, 2至3年	1.94	208,630
合计		28,063,953		21.23	2,287,311



(七) 存货

1、 存货分类

类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	378,138,607	29,942,988	348,195,619	429,421,376	31,403,413	398,017,963
开发产品	117,762,761	17,214,515	100,548,246	119,972,217	14,264,946	105,707,271
其他	715,176	315,197	399,979	764,955	269,072	495,883
合计	496,616,544	47,472,700	449,143,844	550,158,548	45,937,431	504,221,117

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 227,615,478 千元的开发成本及开发产品为本集团的短期及长期借款等的抵押物。

(1)开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
环京芒店	2020 年 1 月	2028 年 6 月	2,761,080	2,524,759	2,373,420
济南文旅城	2019 年 9 月	2028 年 12 月	6,157,161	4,110,384	7,558,093
青岛阿朵小镇	2018 年 10 月	2031 年 9 月	9,274,685	5,690,674	6,572,439
青岛阿朵小镇(小小镇)	2021 年 10 月	2030 年 6 月	4,122,956	1,069,008	1,196,694
青岛东方影都	2022 年 3 月	2030 年 3 月	7,139,829	5,162,204	6,021,272
青岛都会中心	2019 年 4 月	2027 年 12 月	1,844,802	1,116,253	1,108,088
青岛海洋活力区	2019 年 2 月	2031 年 5 月	16,928,636	3,266,860	3,891,547
青岛崂山壹号院	2020 年 1 月	2027 年 6 月	2,979,196	2,492,164	2,300,615
青岛龙瑞岛 L3 地	2023 年 8 月	2028 年 8 月	5,773,566	1,161,305	1,338,333
青岛腾讯小镇	2018 年 10 月	2027 年 12 月	2,152,550	1,670,087	2,343,523
青岛维多利亚湾	2019 年 3 月	2030 年 1 月	2,895,444	2,517,429	2,478,766
唐山湖岸壹号	2020 年 5 月	2026 年 12 月	2,751,821	1,375,228	2,786,629
唐山环京融创中央公园	2021 年 8 月	2030 年 12 月	5,151,027	2,542,251	2,508,189
壹品南湖	2020 年 5 月	2026 年 2 月	2,033,163	1,858,030	1,801,002
永清融创城	2018 年 4 月	2030 年 8 月	5,354,719	4,720,728	2,352,015
成都邛海 1 号院	2019 年 7 月	2026 年 3 月	3,763,767	3,077,681	3,074,841



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
成都文旅城	2019年4月	2029年12月	9,948,298	6,424,624	5,916,940
都江堰青城溪村	2019年8月	2028年12月	1,889,834	1,029,453	819,708
眉山环融未来城	2020年5月	2040年10月	30,923,507	12,382,884	11,001,519
眉山环融未来城·长岛	2017年12月	2039年4月	17,498,506	9,376,494	11,879,878
眉山江口水镇(商业)	2020年3月	2037年12月	5,747,767	2,599,300	2,544,111
西双版纳观澜云顶	2018年9月	2033年10月	4,395,669	1,684,487	2,668,420
西双版纳江心岛(沧江)	2021年1月	2033年10月	3,301,027	1,310,308	1,310,308
咸宁梓山湖未来城	2019年12月	2034年11月	5,773,461	1,487,978	1,545,021
长沙会展上东区	2019年10月	2033年9月	10,439,809	5,581,917	8,087,303
重庆欧麓花园城东	2021年8月	2028年11月	2,454,059	1,258,080	1,222,044
重庆文旅城	2019年10月	2030年12月	6,248,368	3,102,493	3,128,485
重庆壹号院	2019年8月	2034年4月	3,155,397	2,314,488	2,314,459
重庆云翠	2021年6月	2029年6月	3,697,128	2,601,179	2,598,966
杭州云帆未来社区	2020年6月	2028年9月	1,139,103	1,048,607	1,549,811
绍兴黄酒小镇	2021年3月	2026年12月	4,055,915	2,331,072	2,329,487
绍兴黄酒小镇(2#4#)	2021年1月	2027年12月	3,337,358	2,741,349	2,238,188
绍兴黄酒小镇(3#)	2021年9月	2029年1月	2,844,000	1,547,111	1,547,111
温州翡翠海岸城	2021年8月	2033年3月	9,461,519	3,911,360	3,911,164
新乡中原文旅城	2020年3月	2034年2月	7,102,549	3,498,851	3,785,947
信阳御湖宸院	2020年4月	2029年12月	1,725,704	1,373,923	1,249,470
郑州珑府	2019年11月	2031年12月	7,536,158	1,407,131	1,404,025
郑州融创城	2020年5月	2032年1月	11,640,590	4,959,803	6,204,310
郑州御湖宸院	2018年8月	2031年2月	8,615,472	4,368,082	4,211,131
郑州御栖玖里	2019年9月	2028年6月	2,905,875	1,393,710	1,347,362
郑州云智小镇	2018年5月	2027年6月	5,704,977	1,062,485	1,062,295
郑州中原宸院	2025年12月	2031年7月	5,452,517	3,401,772	3,365,835
郑州中原大观	2018年9月	2026年12月	3,379,385	2,718,138	2,668,972
大连海逸长洲	2020年9月	2028年12月	5,876,673	4,884,071	4,740,218
大连壹号院	2019年9月	2027年12月	1,792,067	1,016,756	1,269,415
哈尔滨冰雪影都	2020年4月	2026年12月	2,378,807	1,341,568	1,510,161
哈尔滨文景壹號	2021年3月	2026年12月	1,880,644	1,323,241	1,357,238
天津宸光壹号	2021年6月	2026年6月	1,590,148	1,140,568	1,107,996



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
天津大河宸院	2021年3月	2029年11月	4,321,341	1,887,559	1,763,667
天津梅江壹号院(二期)	2019年11月	2027年12月	4,881,695	4,066,151	3,540,858
天津南开宸院	2019年6月	2026年12月	3,856,223	3,513,782	4,119,367
天津融园(104)	2021年4月	2028年12月	1,915,961	1,548,919	1,719,718
天津融园(105)	2020年9月	2026年12月	2,386,550	2,073,872	1,982,740
天津星耀五洲	2010年5月	2034年8月	27,460,620	18,678,259	18,031,394
广州空港融创中心	2021年3月	2027年12月	2,615,426	1,086,829	1,004,016
桂林文旅城	2018年7月	2027年5月	3,336,054	1,671,034	2,125,968
海南桃源大观(汇鑫源)	2021年8月	2030年1月	1,722,171	1,478,895	1,397,448
惠州莱海天置业	2020年1月	2030年12月	2,420,530	1,591,171	1,453,695
惠州融创臻园	2019年4月	2027年12月	2,251,204	1,497,256	1,369,806
江门潭江首府(2)	2021年6月	2039年9月	5,780,116	1,762,716	1,612,517
南宁凤屿湖	2021年3月	2027年12月	1,816,629	1,485,151	1,411,908
清远春风岭南	2019年7月	2030年12月	4,559,859	1,972,501	2,061,142
清远由心谷	2019年12月	2029年12月	4,223,764	1,663,108	1,862,270
琼海博鳌金湾(华悦)	2021年6月	2029年9月	3,906,085	1,637,367	1,629,644
三亚海棠湾	2023年8月	2030年9月	5,623,549	1,986,885	1,989,113
三亚融创中心	2020年3月	2026年6月	1,598,435	1,023,857	958,730
肇庆鼎湖府	2018年12月	2026年12月	1,941,109	1,545,540	1,542,622
珠海云水观璟花园	2021年7月	2035年1月	2,501,001	1,702,581	1,263,469
珠海云水观棠花园	2021年5月	2027年9月	1,537,574	1,389,203	1,378,066
鄂州澜岸大观	2019年12月	2029年9月	3,273,279	2,406,035	2,215,271
九江匡庐别院	2023年7月	2028年11月	2,292,080	1,594,551	1,528,967
武汉公园大观	2020年10月	2029年12月	8,811,329	4,412,744	4,424,075
武汉融创城	2019年7月	2029年12月	2,781,211	1,744,748	1,744,748
长沙融创城	2020年8月	2030年12月	3,153,130	1,184,667	1,182,854
常州环融曹山未来城	2020年5月	2031年4月	4,337,781	1,641,758	1,532,475
南通滨海度假城	2019年6月	2027年11月	2,848,788	1,528,807	1,437,552
上海外滩壹号院	2021年11月	2031年6月	54,970,685	45,757,285	43,581,065
苏州壹号院	2017年7月	2026年12月	2,170,737	1,892,358	1,831,118
徐州淮海未来城	2021年4月	2031年12月	2,050,395	1,337,766	1,691,469
徐州壹号汇	2021年8月	2030年5月	3,953,694	3,351,810	3,351,810



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
盐城壹号府	2021年3月	2030年12月	1,945,102	1,442,793	1,442,630
太原融创中心	2018年9月	2026年12月	9,227,518	7,169,560	6,662,374
太原太原府	2020年11月	2038年11月	9,421,343	3,998,703	2,324,799
西安观唐宸院	2019年7月	2031年10月	3,330,626	1,444,190	1,350,870
西安桃源府(二期)	2018年9月	2027年5月	1,381,656	1,207,138	1,156,270
西安延安宸院	2019年7月	2026年12月	2,156,899	1,584,370	1,576,164
银川融创城	2020年3月	2030年11月	4,994,254	2,624,356	2,572,405
贵阳国宾道	2020年7月	2028年12月	6,510,422	4,406,700	3,950,993
贵阳九璟湾	2020年5月	2029年12月	2,858,929	2,013,341	2,090,704
贵阳九樾府	2019年10月	2028年3月	2,732,219	1,662,926	2,468,644
贵阳融创城	2019年6月	2026年12月	2,371,299	2,194,965	2,170,410
贵阳云湖十里	2019年10月	2027年12月	2,943,068	2,244,882	2,311,388
昆明文旅城	2020年4月	2026年12月	2,883,326	2,120,091	2,286,822
西双版纳文旅城	2018年6月	2030年11月	11,007,503	3,676,860	3,544,280
其他				77,254,239	123,170,297
合计				378,138,607	429,421,376

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
环京融创奥城	2023年4月	1,933,319		286,122	1,647,197
济南文旅城	2025年12月	968,928	3,406,197	2,673,734	1,701,391
青岛东方影都	2025年6月	6,716,474	484,805	2,390,118	4,811,161
青岛腾讯小镇	2025年12月	1,503,200	961,934	846,505	1,618,629
青岛维多利亚湾	2024年12月	3,750,351		897,885	2,852,466
成都文旅城	2024年12月	3,430,166	31,564		3,461,730
眉山环融未来城·长岛	2025年12月	793,057	3,003,678	2,220,051	1,576,684
眉山江口小镇(商业)	2025年12月	1,121,000	623,899	97,574	1,647,325
长沙会展上东区	2025年6月	1,184,186	3,191,384	1,005,019	3,370,551
重庆白象街	2023年1月	1,358,412			1,358,412
重庆欧麓花园城东	2023年12月	1,424,968	82,434	104,226	1,403,176



项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
重庆文旅城	2023 年 12 月	2,895,297	15,682		2,910,979
福清和光尘樾	2023 年 12 月	1,122,997		4,553	1,118,444
福州长乐壹号·潮前	2025 年 1 月	1,197,956	221,832		1,419,788
杭州万融城	2024 年 6 月	1,450,404		4,238	1,446,166
杭州云帆未来社区	2025 年 12 月	597,624	595,797	83,885	1,109,536
嘉兴嘉望府	2025 年 9 月		2,635,225	875,127	1,760,098
宁波杭州湾壹号	2025 年 12 月	860,756	1,623,897	31,411	2,453,242
芜湖北京路 1 號	2024 年 5 月	1,501,382		8,491	1,492,891
郑州融创城	2025 年 7 月	250,663	2,490,705	1,271,693	1,469,675
大连壹号院	2025 年 12 月	2,505,848	279,564	1,538,350	1,247,062
哈尔滨冰雪影都	2025 年 1 月	2,081,438	362,836	25,948	2,418,326
哈尔滨融创文旅城	2025 年 12 月	2,503,356	798,657		3,302,013
天津星耀五洲	2024 年 12 月	3,071,812		305,634	2,766,178
广州融创文旅城	2024 年 1 月	4,050,993		595,193	3,455,800
南昌融创文旅城	2024 年 1 月	1,646,868		450,358	1,196,510
武汉玖玺豪	2024 年 1 月	1,306,241		42,918	1,263,323
呼和浩特瀚海壹号	2025 年 10 月		1,340,144		1,340,144
太原太原府	2024 年 8 月	2,836,726	435,542	19,865	3,252,403
昆明春风十里(三十三期)	2023 年 9 月	1,126,076		4,747	1,121,329
昆明文旅城	2025 年 12 月	696,627	853,326	130,499	1,419,454
西双版纳文旅城	2024 年 1 月	1,682,695		17,043	1,665,652
其他		62,402,397	9,893,195	19,610,566	52,685,026
合计		119,972,217	33,332,297	35,541,753	117,762,761



2、 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

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	其他	转回或转销	其他	
开发成本	31,403,413	4,993,711		6,454,136		29,942,988
开发产品	14,264,946	8,588,460		5,638,891		17,214,515
其他	269,072	138,817		92,692		315,197
合计	45,937,431	13,720,988		12,185,719		47,472,700

本集团开发成本及开发产品确定可变现净值是以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确定。

3、 存货期末余额含有借款费用资本化金额

于 2025 年 12 月 31 日，开发成本中包含的资本化利息金额为 81,589,270 千元(2024 年 12 月 31 日：85,240,184 千元)。2025 年度借款费用资本化率为 8.77%。

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣和待认证进项税额	4,146,862	4,298,393
合同取得成本	3,138,318	4,024,883
合计	7,285,180	8,323,276

2025 年度，合同取得成本摊销计入损益的金额为 1,084,474 千元。



(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	减值准备 年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备			其他
合营企业	46,832,109	1,620,999	88,952	1,399,308	-604,520			1,981,968	485,483	1,546,473	43,996,255	2,106,482
小计	46,832,109	1,620,999	88,952	1,399,308	-604,520			1,981,968	485,483	1,546,473	43,996,255	2,106,482
联营企业	15,058,198	1,132,937	3,000	1,434,954	-131,033			118,765		1,594,727	14,971,173	1,132,937
小计	15,058,198	1,132,937	3,000	1,434,954	-131,033			118,765		1,594,727	14,971,173	1,132,937
合计	61,890,307	2,753,936	91,952	2,834,262	-735,553			2,100,733	485,483	3,141,200	58,967,428	3,239,419

合营企业其他变动主要包含：因处置股权导致子公司转为合营企业增加金额 1,479,846 千元；增持股权导致合营企业转为子公司减少金额 184,158 千元。

联营企业其他变动主要包含：因处置股权导致子公司转为联营企业增加金额 1,616,717 千元。

合营企业及联营企业宣告发放现金股利或利润共计 2,100,733 千元，其中大部分金额通过抵销应付相关交易方的款项结算。

就出售合营企业及联营公司而言，截至 2025 年 12 月 31 日止年度，本集团取得现金流入约 126,563 千元，其余大部分代价通过抵销应付相关交易方的款项结算。

在合营企业及联营企业中的权益相关信息见附注七(二)。



(十) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
信托产品	68,475	68,475
合计	68,475	68,475

本集团持有的其他非流动金融资产信托产品为非保本浮动收益的信托产品。本集团在该产品的最大风险敞口为本集团所购份额在资产负债表日的账面价值 68,475 千元。本集团不存在向该产品提供财务支持的义务和意图。

(十一) 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	房屋建筑物及相关土地使用权
1. 上年年末余额	18,780,714
2. 本期变动	-3,890,134
本期增加	
本期减少	
公允价值变动	-3,890,134
3. 期末余额	14,890,580

投资性房地产包括写字楼、商场及商铺等，均依照各投资性房地产的特点依据商业条款对外进行出租，并签署租赁合同约定相应的租赁期限、租金、付款方式、租赁双方的权利和义务以及违约责任等内容。

2025 年度，投资性房地产公允价值变动对本集团当期损益的影响金额为公允价值变动损失 3,890,134 千元(2024 年度：公允价值变动损失 1,553,549 千元)。

2、截至 2025 年 12 月 31 日，账面价值 14,826,264 千元(2024 年 12 月 31 日：18,258,726 千元)的投资性房地产作为本集团短期及长期借款等的抵押物。



(十二) 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	32,962,124	43,788,911
固定资产清理		
合计	32,962,124	43,788,911



2、 固定资产情况

项目	房屋建筑物及设备	机器设备	运输工具	办公设备	合计
1. 账面原值					
(1)上年年末余额	74,557,601	492,591	92,812	620,483	75,763,487
(2)本期增加金额	458,367	5,694	2,140	23,029	489,230
—购置	48,942	5,694	2,140	23,029	79,805
—与其他资产科目转换	409,425				409,425
(3)本期减少金额	2,519,312	2,574	13,482	22,480	2,557,848
—处置或报废	2,007,435	1,864	11,830	17,518	2,038,647
—处置子公司		710	1,652	4,962	7,324
—与其他资产科目转换	511,877				511,877
(4)期末余额	72,496,656	495,711	81,470	621,032	73,694,869
2. 累计折旧					
(1)上年年末余额	9,900,288	239,216	69,032	435,116	10,643,652
(2)本期增加金额	2,476,094	53,305	4,723	39,755	2,573,877
—计提	2,476,094	53,305	4,723	39,755	2,573,877
(3)本期减少金额	286,050	1,970	10,133	19,654	317,807
—处置或报废	250,251	1,312	8,585	15,136	275,284
—处置子公司		658	1,548	4,518	6,724



项目	房屋建筑物及设备	机器设备	运输工具	办公设备	合计
—与其他资产科目转换	35,799				35,799
(4)期末余额	12,090,332	290,551	63,622	455,217	12,899,722
3. 减值准备					
(1)上年年末余额	21,330,924				21,330,924
(2)本期增加金额	6,502,099				6,502,099
—计提	6,502,099				6,502,099
(3)本期减少金额					
—处置或报废					
(4)期末余额	27,833,023				27,833,023
4. 账面价值					
(1)期末账面价值	32,573,301	205,160	17,848	165,815	32,962,124
(2)上年年末账面价值	43,326,389	253,375	23,780	185,367	43,788,911

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 29,262,536 千元(2024 年 12 月 31 日：账面价值为 39,989,644 千元)的固定资产作为本集团短期及长期借款等的抵押物。



3、 固定资产的减值测试情况

于 2025 年 12 月 31 日，本集团文旅城建设及运营分部的若干现金产生单位出现减值迹象，管理层对这些现金产生单位的非流动资产进行减值测试，包括固定资产、在建工程(附注五(十三)在建工程)以及土地使用权(附注五(十五)无形资产)。这些资产归属的现金产生单位的可收回金额按公允价值减处置费用的净额与其使用价值中的较高者确定。

用于估计相关资产的公允价值的估值模型考虑类似条件的类似资产能够可靠取得的近期交易价格，如适用。确定相关资产的可收回金额所依据的公允价值为公允价值第三层次的计量。主要假设包括每平方米土地价格(从人民币 1,653 元/平米到人民币 3,711 元/平米不等)。对于个别现金产生单元的使用价值计算方法使用基于管理层批准的覆盖报告期后 10 年的财务预测的现金流量现值预测。

使用价值计算于 10 年预测期间使用的主要假设如下：

假设	文旅城建设及运营分部之现金产生单位	
	2025 年度	2024 年度
收入增长率	4.4%-22.5%	3.0%-16.4%
息税折旧摊销前利润率	13.2%-55.9%	16.6%-56.0%
税前折现率	9.7% -10.7%	10.0%-10.7%

管理层基于过往表现及其对市场发展的预期确定预测期收入增长率及息税折旧摊销前利润率。折现率使用税前折现率并反映相关现金产生单位的特有风险。超过预测期的现金流量使用 2.0%的增长率(2024 年：2.0%)预测，该增长率未超出现金产生单位经营所在行业的长期平均增长率。

于 2025 年 12 月 31 日，文旅城建设及运营分部发生减值的现金产生单位的可收回金额为人民币 222.67 亿元，因此，2025 度计提固定资产及在建工程减值准备合计为人民币 69.20 亿元。



(十三) 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	7,572,242	417,627	7,154,615	8,252,002	42,739	8,209,263
工程物资						
合计	7,572,242	417,627	7,154,615	8,252,002	42,739	8,209,263

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
文旅城建设及运营	5,638,650	417,627	5,221,023	6,258,940	42,739	6,216,201
房地产开发与投资	1,925,634		1,925,634	1,807,725		1,807,725
其他	7,958		7,958	185,337		185,337
合计	7,572,242	417,627	7,154,615	8,252,002	42,739	8,209,263

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 5,286,359 千元的在建工程作为本集团短期及长期借款的抵押物(2024 年 12 月 31 日：5,888,329 千元)。

3、 重要的在建工程项目

本年无重要的在建工程。

4、 在建工程减值准备

项目	上年年末余额	本期增减变动		期末余额
		计提	转出	
文旅城建设及运营	42,739	417,627	42,739	417,627

截至 2025 年 12 月 31 日止年度，本集团在建工程减值准备人民币 42,739 千元于本年随相关资产处置转出。



(十四) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	车辆	合计
1. 账面原值			
(1)上年年末余额	742,338	26,380	768,718
(2)本期增加金额	221,684	1,875	223,559
—新增租赁	221,684	1,875	223,559
(3)本期减少金额	57,109	1,944	59,053
—处置	57,109	1,944	59,053
(4)期末余额	906,913	26,311	933,224
2. 累计折旧			
(1)上年年末余额	527,979	23,037	551,016
(2)本期增加金额	96,713	3,113	99,826
—计提	96,713	3,113	99,826
(3)本期减少金额	43,347	1,733	45,080
—处置	43,347	1,733	45,080
(4)期末余额	581,345	24,417	605,762
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	325,568	1,894	327,462
(2)上年年末账面价值	214,359	3,343	217,702

(十五) 无形资产

项目	土地使用权	特许经营权	其他无形资产	合计
1. 账面原值				
(1)上年年末余额	14,045,783	776,150	2,017,755	16,839,688
(2)本期增加金额	161,570		424	161,994



项目	土地使用权	特许经营权	其他无形资产	合计
—购置	31,184		424	31,608
—与其他资产科目转换	130,386			130,386
(3)本期减少金额	1,005,774		1,742	1,007,516
—处置	690,306		1,581	691,887
—处置子公司			161	161
—与其他资产科目转换	315,468			315,468
(4)期末余额	13,201,579	776,150	2,016,437	15,994,166
2. 累计摊销				
(1)上年年末余额	2,070,698		711,917	2,782,615
(2)本期增加金额	388,433	59,355	74,567	522,355
—计提	388,433	59,355	74,567	522,355
(3)本期减少金额	129,049		1,462	130,511
—处置	116,850		1,418	118,268
—处置子公司			44	44
—与其他资产科目转换	12,199			12,199
(4)期末余额	2,330,082	59,355	785,022	3,174,459
3. 减值准备				
(1)上年年末余额			962,277	962,277
(2)本期增加金额			80,593	80,593
—计提			80,593	80,593
(3)本期减少金额				
—处置				
(4)期末余额			1,042,870	1,042,870
4. 账面价值				
(1)期末账面价值	10,871,497	716,795	188,545	11,776,837
(2)上年年末账面价值	11,975,085	776,150	343,561	13,094,796

2025 年度无形资产的摊销金额为 522,355 千元(2024 年度：417,242 千元)。

于 2025 年 12 月 31 日，账面价值为 9,931,111 元，原价 12,135,502 千元 (2024 年 12 月 31 日：账面价值为 10,854,912 元，原价 12,774,017 千元)的土地使用权作为本集团



短期及长期借款等的抵押物。

(十六) 商誉

1、 商誉变动情况

被投资单位名称	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
账面原值				
成都万达文化旅游创意有限公司	4,392,488			4,392,488
乐视影业(北京)有限公司	869,060			869,060
Base Media Technology Group Limited	299,709			299,709
河南中永置业有限公司	140,844			140,844
兰州毅德盈创置业有限公司	135,763			135,763
北京梦之城文化有限公司	108,417			108,417
其他	949,770			949,770
小计	6,896,051			6,896,051
减值准备				
成都万达文化旅游创意有限公司	4,392,488			4,392,488
乐视影业(北京)有限公司	869,060			869,060
Base Media Technology Group Limited	299,709			299,709
河南中永置业有限公司		140,844		140,844
兰州毅德盈创置业有限公司	70,930	64,833		135,763
北京梦之城文化有限公司		108,417		108,417
其他	779,655	170,115		949,770
小计	6,411,842	484,209		6,896,051
账面价值	484,209	-484,209		

本年度本集团房地产开发与投资分部商誉计提减值准备金额为 375,792 千元，其他所有分部商誉计提减值准备金额为 108,417 千元。



2、 商誉所属资产组或资产组组合的构成、所属经营分部的相关信息

本集团所有商誉已于购买日分摊至下列资产组或资产组组合，且相关资产组或资产组组合与经营分部划分一致，2025 年度商誉分摊未发生变化，分摊情况如下：

名称	期末余额	上年年末余额
文旅城建设及运营	4,392,488	4,392,488
房地产开发与投资	1,226,377	1,226,377
其他所有分部	1,277,186	1,277,186
合计	6,896,051	6,896,051

在进行商誉减值测试时，本集团将相关资产或资产组组合(含商誉)的账面价值与其可收回金额进行比较，如果可收回金额低于账面价值，相关差额计入当期损益。

分摊至文旅城建设及运营分部的商誉为 2018 年收购成都万达文化旅游创意有限公司 100%股权所产生的商誉。于 2021 年度，该商誉已全部计提减值准备。

分摊至房地产开发与投资分部的商誉为各年度房地产项目收购所产生的商誉。管理层每年复核被收购公司的经营情况，并将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。于本年度，对该分部剩余商誉全部计提减值准备。

其他所有分部的商誉包括 2019 年度本集团合并乐视影业(北京)有限公司和北京梦之城文化有限公司(以下简称“梦之城”)确认商誉以及 2020 年度本集团收购 Base Media Technology Group Limited 确认商誉。管理层将该商誉结合被收购公司的资产组进行减值测试。于本年度，本集团对梦之城确认商誉全额计提减值准备，该分部商誉已全部计提减值准备。

3、 商誉减值

管理层在商誉减值测试中使用预计未来现金流量的现值确定资产组或资产组组合的可收回金额。经测试，相关资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值，商誉已发生减值。于本年度管理层对商誉全额计提减值准备，于 2025 年 12 月 31 日，商誉账面价值为零。



(十七) 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
租入房屋装修	315,513	29,558	69,420	17,091	258,560
合计	315,513	29,558	69,420	17,091	258,560

(十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	54,479,972	13,619,993	62,741,352	15,685,338
资产减值准备	54,147,132	13,536,783	50,288,260	12,572,065
土地增值税	33,139,484	8,284,871	37,518,472	9,379,618
公允价值变动	8,821,184	2,205,296	6,362,388	1,590,597
租赁负债	466,567	116,642	324,254	81,063
预提费用及其他	6,577,257	1,644,314	6,352,198	1,588,050
合计	157,631,596	39,407,899	163,586,924	40,896,731

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
非同一控制企业合并资产评估增值	30,002,000	7,500,500	31,836,792	7,959,198
土地增值税	7,203,386	1,800,846	10,075,740	2,518,935
使用权资产	327,462	81,866	217,702	54,426
公允价值变动			103,640	25,910
其他	3,138,318	784,580	4,024,885	1,006,221
合计	40,671,166	10,167,792	46,258,759	11,564,690



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	9,313,285	30,094,614	9,100,211	31,796,520
递延所得税负债	9,313,285	854,507	9,100,211	2,464,479

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	53,688,474	49,835,063
可抵扣亏损	11,214,351	11,887,084
合计	64,902,825	61,722,147

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
2025 年		60,891
2026 年	1,210,372	2,041,301
2027 年	575,704	607,743
2028 年	4,529,861	5,812,988
2029 年	3,307,525	3,364,161
2030 年	1,590,889	
合计	11,214,351	11,887,084

(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末		上年年末	
	账面价值	受限类型	账面价值	受限类型
货币资金	3,007,127	销售监管资金	7,224,909	销售监管资金
货币资金	1,666,881	司法冻结资金	1,928,032	司法冻结资金



项目	期末		上年年末	
	账面价值	受限类型	账面价值	受限类型
货币资金	842,722	保交楼专项借款监管资金	1,827,104	保交楼专项借款监管资金
货币资金	261,309	贷款保证金	223,974	贷款保证金
货币资金	79,747	按揭保证金	180,925	按揭保证金
货币资金	226,369	其他受限资金	320,618	其他受限资金
存货	227,615,478	借款、应付债券等抵押物	282,995,140	借款、应付债券等抵押物
投资性房地产	14,826,264	借款、应付债券等抵押物	18,258,726	借款、应付债券等抵押物
固定资产	29,262,536	借款、应付债券等抵押物	39,989,644	借款、应付债券等抵押物
在建工程	5,286,359	借款、应付债券等抵押物	5,888,329	借款、应付债券等抵押物
无形资产	9,931,111	借款、应付债券等抵押物	10,854,912	借款、应付债券等抵押物
合计	293,005,903		369,692,313	

说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团存在被查封资产金额明细如下，其中部分资产涉及抵押。

项目	期末账面价值
存货	100,285,469
投资性房地产	6,671,117
固定资产、在建工程及无形资产	27,848,673
合计	134,805,259

(二十) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款(1)	1,980,032	1,882,766
质押借款(2)	1,904,140	1,532,664
保证借款(3)	1,581,278	492,463
信用借款	1,098,284	1,275,492
合计	6,563,734	5,183,385



短期借款分类的说明：

(1)于 2025 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构抵押借款 1,980,032 千元(2024 年 12 月 31 日：1,882,766 千元)系由本集团账面价值为 4,826,842 千元(2024 年 12 月 31 日：4,673,689 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(2)于 2025 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 1,904,140 千元(2024 年 12 月 31 日：1,532,664 千元)系由本集团持有的股权提供质押保证。其中 1,540,000 千元的借款同时由本集团账面价值约为 1,055,148 千元的固定资产作为抵押物。

(3)于 2025 年 12 月 31 日，银行保证借款 1,581,278 千元(2024 年 12 月 31 日：492,463 千元)大部分由本公司提供担保。

于 2025 年 12 月 31 日，短期借款的年利率区间为 3.0%至 15.0%(2024 年 12 月 31 日：2.8%至 15.0%)。

2、 已逾期未偿还的短期借款

于 2025 年 12 月 31 日，合计 4,825,405 千元短期借款已逾期未偿还。

(二十一) 衍生金融负债

种类	期末余额	上年年末余额
衍生金融负债	3,301,709	15,146
减：一年以上到期的衍生金融负债	255,197	
合计	3,046,512	15,146

于 2025 年 12 月 31 日，衍生金融负债主要包括若干境外重组债务的衍生金融工具部分和境内债务重组方案资产选项的衍生金融工具部分，在初始确认时按公允价值计量，后续以公允价值重新计量，公允价值变动计入当期损益。于 2025 年 12 月 31 日，衍生金融工具的公允价值为 3,301,709 千元，其中金额为 255,197 千元为期限在一年以上且自资产负债表日起一年以上到期的衍生金融负债，列示于其他非流动负债中。



(二十二) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	21,839,418	22,886,134
合计	21,839,418	22,886,134

于 2025 年 12 月 31 日，已到期未支付的应付票据总额为 21,839,418 千元。

(二十三) 应付账款

1、 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	86,720,799	97,624,110
应付土地款	3,748,593	4,780,444
应付材料款等	645	2,182
合计	90,470,037	102,406,736

2、 账龄超过一年或逾期的重要应付账款

于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 82,950,935 千元(2024 年 12 月 31 日：82,213,410 千元)，主要为应付工程款。

(二十四) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收购房款	127,836,446	153,592,145
预收装修款	122,065	277,715
其他	1,347,993	1,048,284
合计	129,306,504	154,918,144



2、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

在 2024 年 12 月 31 日账面价值中的 31,398,348 千元合同负债(2024 年度：53,166,863 千元)已于 2025 年度转入营业收入，包括房地产销售收入 30,880,259 千元 (2024 年度：52,492,712 千元)，装修及其他收入 518,089 千元(2024 年度：674,151 千元)。

(二十五) 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
应付短期薪酬	527,282	2,214,946	2,257,420	484,808
应付设定提存计划	23,626	154,222	158,430	19,418
合计	550,908	2,369,168	2,415,850	504,226

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	425,929	1,934,569	1,975,234	385,264
(2)职工福利费	10,198	74,761	74,634	10,325
(3)社会保险费	4,649	99,482	98,299	5,832
其中：医疗保险费	3,834	76,252	75,406	4,680
工伤保险费	334	20,692	20,540	486
生育保险费	481	2,538	2,353	666
(4)住房公积金	20,687	99,245	103,894	16,038
(5)工会经费和职工教育经费	65,819	6,889	5,359	67,349
合计	527,282	2,214,946	2,257,420	484,808

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	23,178	148,621	153,056	18,743
失业保险费	448	5,601	5,374	675
合计	23,626	154,222	158,430	19,418



(二十六) 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	36,184,605	37,918,870
应交企业所得税	28,862,482	33,497,037
未交增值税	8,758,773	8,583,592
应交城市维护建设税	470,401	543,509
应交教育费附加	315,800	334,210
应交房产税	217,897	186,836
应交个人所得税	36,565	18,023
其他	458,402	415,248
合计	75,304,925	81,497,325

(二十七) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付股利	14,700,000	14,700,000
其他应付款项	231,976,665	215,809,721
合计	246,676,665	230,509,721

1、 其他应付款项

(1)按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
应付关联方往来款	111,481,100	93,037,066
应付借款及债券利息	45,990,892	37,373,476
保证金	18,759,630	19,980,822
应付子公司少数股东款项	12,296,167	17,437,088
预收项目合作款	5,260,578	5,296,467
应付股权转让款	4,323,574	4,456,566
代收款	842,599	844,107
应付第三方往来款及其他	33,022,125	37,384,129



项目	期末余额	上年年末余额
合计	231,976,665	215,809,721

于 2025 年 12 月 31 日，按照借款合同约定结息周期，本集团已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息约为 34,986,141 千元。

(2) 账龄超过一年的其他应付款项

于 2025 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款主要为应付关联方资金往来款、预收项目合作款项、应付股权转让相关款项、应付利息及其他款项等。

(二十八) 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	146,446,830	170,980,777
一年内到期的应付债券	1,000,000	2,737,857
一年内到期的租赁负债	92,335	78,338
合计	147,539,165	173,796,972

于 2025 年 12 月 31 日，因未能如期偿付借款合计 107,296,608 千元，导致本集团非流动借款 24,401,347 千元可能被要求提前还款。出于谨慎性的考虑，公司将该部分长期借款重分类至一年内到期的非流动负债。此外，也导致本集团于 2025 年 12 月 31 日一年内到期的非流动负债 12,657,902 千元可能被要求提前还款。

(二十九) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
预计负债	11,786,329	7,909,066
合计	11,786,329	7,909,066



预计负债明细：

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
诉讼及其他预计负债	7,300,925	3,983,501		11,284,426
对关联公司及第三方公司借款提供财务担保准备	559,061	206,191	299,525	465,727
按揭担保准备	49,080	3,038	15,942	36,176
合计	7,909,066	4,192,730	315,467	11,786,329

包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团为关联方公司及第三方公司的借款提供财务担保的金额为 76,720,916 千元(2024 年 12 月 31 日：47,557,973 千元)，为购房客户提供的按揭担保金额为 48,497,497 千元(2024 年 12 月 31 日：61,083,696 千元)，上述金额代表关联方公司、第三方公司及购房客户违约将给本集团造成的最大损失。本集团预期上述项财务担保合同的信用风险自初始确认后未显著增加，按照未来 12 个月内预期信用损失计量损失准备，相关金额 501,903 千元，为第一阶段的信用减值损失。

(三十) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款(1)	94,437,409	106,819,626
抵押借款(2)	69,902,520	86,347,954
保证借款(3)	11,854,837	9,076,564
信用借款	2,903,689	2,074,617
合计	179,098,455	204,318,761
减：一年内到期的长期借款	146,446,830	170,980,777
合计	32,651,625	33,337,984

长期借款分类的说明：

(1)于 2025 年 12 月 31 日，银行及非银行金融机构质押借款 94,437,409 千元(2024 年 12 月 31 日：106,819,626 千元)系由本集团持有的股权提供质押保证。其中 80,322,849 千元(2024 年 12 月 31 日：89,880,573 千元)的借款同时由本集团账面价值约为



138,137,632 千元(2024 年 12 月 31 日: 125,222,438 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(2)于 2025 年 12 月 31 日, 银行及非银行金融机构抵押借款 69,902,520 千元(2024 年 12 月 31 日: 86,347,954 千元)系由本集团账面价值约为 121,390,921 千元(2024 年 12 月 31 日: 205,060,139 千元)的存货、投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等作为抵押物。

(3)于 2025 年 12 月 31 日, 银行保证借款 11,854,837 千元(2024 年 12 月 31 日: 9,076,564 千元)大部分由本公司提供担保。

于 2025 年 12 月 31 日, 长期借款的年利率区间为 1.0%至 18.0%(2024 年 12 月 31 日: 1.0%至 18.0%)。

(三十一) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	上年年末余额
公募债券	1,344,347	3,538,188
私募债券	144,895	1,586,675
合计	1,489,242	5,124,863

于 2025 年 12 月 31 日应付债券余额 2,489,242 千元, 其中一年内到期的应付债券 1,000,000 千元。



2、 应付债券的增减变动

(1) 公募债券

项目	期初金额	本年支付	未确认融资费用及 发行费用的摊销	债务重组减少	转入一年内到期的 非流动负债	一年内到期的应付 债券转回	期末金额
公募债券	3,538,188	603,188	364,167	3,223,920		1,269,100	1,344,347

(2) 私募债券

项目	期初金额	本年支付	未确认融资费用及 发行费用的摊销	债务重组减少	转入一年内到期的 非流动负债	一年内到期的应付 债券转回	期末金额
私募债券	1,586,675	234,200	92,552	1,768,889	1,000,000	1,468,757	144,895



3、 境内债务重组

于 2024 年 12 月及 2025 年 1 月，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，包括公募债券、私募债券及供应链资产支持专项计划的偿付安排已进行调整，展期至最晚到期日 2034 年 6 月，年票息率改为 1%；境内债务重组方案向相关债权人提供三个选项，即债券赎回(即现金要约收购)、股票选项及资产选项。

本公司于上海证券交易所及深圳证券交易所发行公募债券及私募债券。下表概述在境内债务重组计划于 2025 年 1 月生效后的主要条款变动。

债券编号	账面价值	年票息率	剩余期限
公募债券，包括：			
163377.SH	517,086	1.0%	4-8.5 年
149436.SZ	425,960	1.0%	4-8.5 年
149350.SZ	215,846	1.0%	4-8.5 年
163376.SH	152,618	1.0%	4-8.5 年
136624.SH	32,837	1.0%	4-8.5 年
合计	1,344,347	——	——
私募债券，包括：			
于 2020 年 6 月 10 日发行的债券*	1,000,000	6.5%	0.5 年
135548.SH	66,578	1.0%	4-8.5 年
114821.SZ	39,752	1.0%	4-8.5 年
133033.SZ	38,565	1.0%	4-8.5 年
合计	1,144,895	——	——

说明：

*该笔私募债券未包括在境内债务重组计划内。

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 3 只债券的境内债务重组计划经相关债券持有人会议于 2025 年 1 月通过，相关公募债券及私募债券账面值及应计利息已全数终止确认。新金融负债的债务部分及衍生金融工具部分于重组生效日期按照公允价值确认。

于 2025 年 4 月，本集团已根据债券赎回选项的安排，以现金代价约人民币 8.00 亿



元购回本金金额约人民币 40.00 亿元的境内债券。

就股票选项而言，根据境内债券持有人已作出的选择，融创中国配发及发行约 7.54 亿股股份。发行该等股份的代价为股票选项下的境内债券持有人同意注销或偿还本金总额约人民币 55.89 亿元的境内债券。

就资产选项而言，根据境内债券持有人已作出的选择，本集团将账面价值约人民币 3.45 亿元的信托资产份额收益权转让给资产选项下的境内债券持有人，未来出售信托资产所得款项将用于结算本金总额约人民币 9.85 亿元的境内债券。于资产选项生效日，本集团按照公允价值确认资产选项下债务的衍生金融工具部分约人民币 2.55 亿元。

由于上文所述，于截至 2025 年 12 月 31 日止年度，境内债务重组产生的收益约人民币 44.16 亿元已确认为其他收益。

于初始确认后的各报告期末，公募债券、私募债券及供应链资产支持专项计划的债务部分的账面价值按摊余成本计量，而衍生部分的账面价值按公允价值计量。

(三十二) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁负债	466,567	324,254
减：一年内到期的非流动负债	92,335	78,338
合计	374,232	245,916

(三十三) 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,835,722	50,124
合计	1,835,722	50,124



长期应付款按项目披露

项目	期末余额	上年年末余额
应付关联方款项	1,723,003	
租赁保证金	112,719	50,124
合计	1,835,722	50,124

于 2025 年 12 月 31 日，应付关联方款项为无息无抵押应付款，到期日为 2033 年 7 月。于初始确认日按照公允价值确认。于初始确认后，其账面价值以摊余成本进行后续计量。公允价值为公允价值第三层次的计量。估值使用现金流量折现模型，关键不可观察的假设及输入值为折现率 17.0%。

(三十四) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
并购股权产生土地评估增值影响的土地增值税	7,348,373	8,482,312
一年以上到期的衍生金融负债	255,197	
合计	7,603,570	8,482,312

(三十五) 实收资本

项目	上年年末 余额	本期变动增(+)减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
实收资本	15,000,000						15,000,000

(三十六) 资本公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
少数股东权益交易	3,032,876		23,825	3,009,051
母公司股份支付计入所有者权益	2,526,189			2,526,189
其他	100,120			100,120
合计	5,659,185		23,825	5,635,360



本集团于 2025 年度通过与少数股东进行若干交易，购入若干非全资子公司的少数股东权益，并将若干股权出售给少数股东，上述交易完成后，资本公积净减少 23,825 千元。

(三十七) 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	2,061,593	439,757		2,501,350
合计	2,061,593	439,757		2,501,350

盈余公积说明：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。本公司 2025 年按净利润的 10%提取法定盈余公积 439,757 千元。

(三十八) 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(亏损以“-”号填列)	-16,637,095	676,584
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(亏损以“-”号填列)	-16,637,095	676,584
加：本期归属于母公司所有者的净利润(亏损以“-”号填列)	-34,045,270	-16,694,101
减：提取法定盈余公积	439,757	619,578
期末未分配利润(亏损以“-”号填列)	-51,122,122	-16,637,095

(三十九) 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	38,344,405	32,695,748	66,953,143	60,310,497
其他业务	41,017		672	



项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
合计	38,385,422	32,695,748	66,953,815	60,310,497

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
客户合同产生的收入		
房地产开发与投资	33,039,306	61,057,401
文旅城建设及运营	3,905,052	4,471,676
其他	594,401	630,356
小计	37,538,759	66,159,433
租赁收入	846,663	794,382
合计	38,385,422	66,953,815

2、 营业收入、营业成本的分解信息

本期收入成本分解信息如下：

项目	本期金额			
	房地产开发与投资	文旅城建设及运营	其他所有分部	合计
主营业务收入	32,998,289	4,720,772	625,344	38,344,405
其他业务收入	41,017			41,017
合计	33,039,306	4,720,772	625,344	38,385,422
主营业务成本	27,843,388	4,616,608	235,752	32,695,748
其他业务成本				
合计	27,843,388	4,616,608	235,752	32,695,748

(续)

项目	上期金额			
	房地产开发与投资	文旅城建设及运营	其他所有分部	合计
主营业务收入	61,056,729	5,208,104	688,310	66,953,143
其他业务收入	672			672
合计	61,057,401	5,208,104	688,310	66,953,815



项目	上期金额			
	房地产开发与投资	文旅城建设及运营	其他所有分部	合计
主营业务成本	55,407,621	4,499,477	403,399	60,310,497
其他业务成本				
合计	55,407,621	4,499,477	403,399	60,310,497

3、 2025 年租金收入 846,663 千元(2024 年租金收入 794,382 千元)。

(四十) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	2,395,754	4,882,278
城市维护建设税	72,562	198,210
其他	412,788	518,698
合计	2,881,104	5,599,186

(四十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
销售推广费	1,429,235	1,351,821
工资性支出	519,490	621,543
办公及其他	100,767	58,300
折旧及摊销	38,977	47,372
中介费用	11,425	30,320
业务招待费	4,192	7,744
合计	2,104,086	2,117,100

(四十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资性支出	1,361,725	1,490,175
办公及其他	480,739	439,045
折旧及摊销	531,150	405,082



项目	本期金额	上期金额
中介费用	219,565	177,042
业务招待费	38,485	72,091
合计	2,631,664	2,583,435

(四十三) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	7,565,212	4,066,440
其中：租赁负债利息费用	70,346	33,382
减：利息收入	41,531	62,171
汇兑损益	-98,016	93,007
合计	7,425,665	4,097,276

(四十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
债务重组收益	5,779,578	9,764,982
政府补助	246,251	36,281
合计	6,025,829	9,801,263

(四十五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
利息收入	460,901	1,849,831
处置子公司产生的投资收益(损失以“-”号填列)	-6,253,378	2,583,760
处置合营及联营公司产生的投资损失	-1,938,004	-497,295
权益法核算的对合营企业股权投资损失	-604,520	-778,935
权益法核算的对联营企业股权投资收益(损失以“-”号填列)	-131,033	206,025
其他(损失以“-”号填列)	2,781	-97,300
合计	-8,463,253	3,266,086



(四十六) 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
衍生金融负债公允价值变动收益	15,146	
投资性房地产公允价值变动损失	-3,890,134	-1,553,549
交易性金融资产公允价值变动损失	-11,438	
合计	-3,886,426	-1,553,549

(四十七) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
其他应收款坏账损失	2,001,631	2,653,200
应收账款坏账损失(转回以“-”号填列)	53,936	-97,903
财务担保减值损失(转回以“-”号填列)	-106,238	516,115
合计	1,949,329	3,071,412

(四十八) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	6,850,634	4,759,651
固定资产减值损失	6,502,099	5,860,756
长期股权投资减值损失	485,483	1,135,072
商誉减值损失	484,209	396,893
在建工程减值损失	417,627	
无形资产减值损失	80,593	
合计	14,820,645	12,152,372

(四十九) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额
固定资产、在建工程、投资性房地产及无形资产处置损失	-1,106,040	-2,201,722
合计	-1,106,040	-2,201,722



(五十) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额
其他	403,477	310,447
合计	403,477	310,447

(五十一) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额
诉讼及其他或有负债损失	3,983,501	4,744,919
项目拆除损失	506,578	790,127
其他	395,929	548,184
合计	4,886,008	6,083,230

(五十二) 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	208,083	1,178,441
递延所得税费用	-2,746,876	-2,028,420
合计	-2,538,793	-849,979

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(亏损以“-”号填列)	-38,035,240
按适用税率计算的所得税	-9,508,810
优惠税率的影响	1,987
非应纳税收入	183,888
不得扣除的成本、费用和损失	2,932,579
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	-550,683
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	397,722
核销以前年度确认递延所得税资产	3,041,171



项目	本期金额
当期末确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	963,353
所得税费用	-2,538,793

(五十三) 费用按性质分类的利润表补充资料

利润表中的营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类，列示如下：

项目	本期金额	上期金额
土地成本	13,079,311	26,266,601
建筑及安装成本	13,537,893	25,782,284
资本化融资成本	6,086,024	6,626,304
本年转销的减值	-5,315,365	-3,267,568
文旅及其他成本支出	2,215,179	2,528,615
折旧及摊销	3,265,478	2,826,715
职工薪酬及福利	2,278,570	2,111,718
销售推广费	1,429,235	1,351,821
办公及其他	581,506	497,345
专业服务费用	230,990	207,362
业务招待费	42,677	79,835
合计	37,431,498	65,011,032

本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2025 年度金额为：11,139 千元。

(五十四) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(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
保证金及监管资金流入	10,300,210	13,249,316
收到关联方往来款项	2,848,812	2,274,571
收到政府补助	51,251	36,281



项目	本期金额	上期金额
存款利息收入	41,531	62,171
其他	403,477	456,927
合计	13,645,281	16,079,266

(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
售房预售监管资金流出	4,086,490	9,613,404
支付关联方公司往来款项	2,182,580	2,289,870
其他受限资金流出	1,622,266	1,008,543
广告宣传费	593,742	1,008,271
办公及差旅费	590,501	450,464
业务招待费	44,200	119,570
捐赠支出	6,005	7,580
其他	1,394,753	1,750,410
合计	10,520,537	16,248,112

2、 与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到退回股权交易垫付款项	464,069	60,000
收到股权处置款	59,618	
收到关联公司归还的贷款	58,589	89,911
以企业合并以外方式取得子公司现金影响	11,728	2,618
合计	594,004	152,529



(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
处置子公司流出的现金净额	158,755	
支付关联公司的贷款	20,919	
合计	179,674	

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
贷款保证金流入	2,255,616	4,171,461
与少数股东往来现金流入	86,596	146,360
合计	2,342,212	4,317,821

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
贷款保证金支出	1,167,925	2,063,962
与少数股东往来现金流出	126,272	526,785
偿还租赁负债支付的金额	67,581	116,405
与合作方往来现金流出	38,163	
合计	1,399,941	2,707,152

(五十五) 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(亏损以“-”号填列)	-35,496,447	-18,588,189
加：资产减值损失	14,820,645	12,152,372
信用减值损失	1,949,329	3,071,412
使用权资产折旧	99,826	74,666



补充资料	本期金额	上期金额
固定资产折旧	2,573,877	2,260,665
无形资产摊销	522,355	417,242
长期待摊费用摊销	69,420	74,142
资产处置损失	1,106,040	2,201,722
其他收益	-5,779,578	-9,172,314
公允价值变动损失	3,886,426	1,553,549
财务费用	20,131,273	22,883,228
投资收益(损失以“-”号填列)	8,463,253	-3,266,086
营业外支出	3,983,501	4,744,919
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,232,221	-347,864
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,514,655	-1,680,556
存货的减少(增加以“-”号填列)	8,763,952	17,898,990
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-20,399,817	1,679,930
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,656,024	-33,468,014
受限资金的减少(增加以“-”号填列)	3,741,189	2,627,369
经营活动产生的现金流量净额	4,032,344	5,117,183
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
当期新增的使用权资产	223,559	111,662
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金及现金等价物的期末余额	1,497,558	2,347,520
减：现金及现金等价物的期初余额	2,347,520	2,975,995
现金及现金等价物净增加额	-849,962	-628,475

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,497,558	2,347,520
其中：库存现金	3,014	3,602
可随时用于支付的银行存款	1,479,328	2,322,193
可随时用于支付的其他货币资金	15,216	21,725
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		



项目	期末余额	上年年末余额
三、期末现金及现金等价物余额	1,497,558	2,347,520
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		

3、取得或处置子公司

(1)取得子公司

项目	期末余额
本年发生的企业合并于本年支付的现金和现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	
小计	
本年以企业合并以外方式取得的子公司于本年支付的现金和现金等价物	750
减：购买日子公司持有的现金和现金等价物	12,478
小计	-11,728
取得子公司支付的现金净额合计	-11,728

(续)

项目	期末余额
以企业合并方式取得的子公司：	
以企业合并以外方式取得的子公司：	
取得子公司的价格	37,750
货币资金	34,652
存货	1,251,380
其他流动资产	1,086,028
非流动资产	156,263
流动负债	2,328,210
非流动负债	43,844
取得子公司于购买日的净资产	156,269



(2)处置子公司

项目	期末余额
本年处置子公司于本年收到的现金和现金等价物	12,000
减：丧失控制权日子公司持有的现金和现金等价物	170,755
处置子公司流入的现金净额	-158,755

(续)

项目	期末余额
本年度处置子公司的价格	430,161
流动资产	68,023,863
非流动资产	3,098,394
流动负债	59,797,195
非流动负债	1,475,422
少数股东权益	69,538
处置子公司于处置日的净资产	9,780,102

(五十六) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	340	7.0288	2,387
港币	89	0.9032	80
其他应付款			
其中：美元	73,368	7.0288	515,689
港币	599,223	0.9032	541,230

六、 合并范围的变更

(一) 本期未发生非同一控制下企业合并

(二) 本期未发生同一控制下企业合并

(三) 本期未发生反向购买



子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面的公允价值与账面价值的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益的金额
湖北迁建王家墩投资建设有限公司	0	0	出售	2025年12月	控制权发生转移	0	30,000	400,851	30,000	-370,851		
武汉凯喜雅飞翔房地产开发有限公司	0	0	出售	2025年12月	控制权发生转移	0	45,000	1,396,268	45,000	-1,351,268		

除上述处置子公司外，2025 年度无其他重大处置子公司的情况。



(五) 其他原因的合并范围变动

本集团在 2025 年度未出资成立重要子公司。

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

主要子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方 式
				直接	间接	
上海融创房地产开发集团有限公司	上海	上海	投资控股	100		设立
融创西南房地产开发(集团)有限公司	重庆	重庆	投资控股	100		设立
融创华北发展集团有限公司	天津	天津	房地产开发	100		设立
融创鑫恒投资集团有限公司	杭州	杭州	投资控股	35	65	设立
北京融创建投房地产集团有限公司	北京	北京	投资控股	100		设立
泛海建设控股有限公司	上海	上海	房地产开发	100		收购
天津融创文旅地产有限公司	天津	天津	投资控股		100	设立
融创(青岛)置地有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	设立
武汉融创基业控股集团有限公司	武汉	武汉	投资控股	100		设立
济南万达城建设有限公司	济南	济南	房地产开发		100	收购
重庆万达城投资有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	收购
深圳融创房地产集团有限公司	深圳	深圳	投资控股	100		设立
广州万达文化旅游城投资有限公司	广州	广州	房地产开发	51	49	收购
东方影都融创投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
环球融创会展文旅集团有限公司	成都	成都	房地产开发		70	收购
成都融创文旅城投资有限公司	成都	成都	房地产开发		100	收购
天津星耀投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100	收购
海南融创基业房地产有限公司	海口	海口	房地产开发	100		设立
哈尔滨万达城投资有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		100	收购
昆明融创城投资有限公司	昆明	昆明	房地产开发		100	收购
北京融创恒基地产有限公司	北京	北京	房地产开发		100	设立
陕西融创玺旭置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	设立
青岛融创游艇产业投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
四川省环融中军文化旅游开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		69	设立



主要子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
四川黑龙滩长岛国际旅游度假区有限公司	眉山	眉山	房地产开发		70	收购
南昌万达城投资有限公司	南昌	南昌	房地产开发		100	收购
北京融创融科地产有限公司	北京	北京	投资控股	100		设立
河南融创奥城置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	设立
合肥万达城投资有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	收购
云南融创房地产开发有限公司	昆明	昆明	投资控股		100	设立
大连融创颐腾房地产开发有限公司	大连	大连	房地产开发		100	收购
长沙环球世纪发展有限公司	长沙	长沙	房地产开发		70	收购
			投资及运营文化			
融创(深圳)文化旅游运营管理有限公司	深圳	深圳	旅游业务		100	设立
无锡融创城投资有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	收购
青岛融创建晟投资有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	收购
山西融创基业房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发		70	收购
桂林融创城投资有限公司	桂林	桂林	房地产开发		100	收购
贵阳观山湖大数据科技产业园建设有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发		51	收购
浙江融创产城集团有限公司	杭州	杭州	投资控股		100	设立
青岛隆岳置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		70	收购
武汉塔子湖置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	收购
黑龙江融创置业有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产开发		100	设立
山西融创恒基置业有限公司	太原	太原	房地产开发		100	设立
重庆融创置地有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	设立
安徽融创房地产开发有限公司	合肥	合肥	投资控股		100	设立
贵阳融创昱晟和房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	投资控股		80	设立
武汉融璟房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	收购

2、重要非全资子公司

本集团无重要的非全资子公司。



(二) 在合营安排或联营企业中的权益
1、 主要的合营企业或联营企业

主要的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	
合营企业						
青岛海熙文化发展有限公司(以下称"青岛海熙")*	青岛	青岛	房地产开发		65	权益法
长沙光达会展开发运营有限公司(以下称"长沙光达会展")	长沙	长沙	房地产开发		49	权益法
莆田联融盛置业有限公司(以下称"莆田联融盛")	莆田	莆田	房地产开发		49	权益法
上海融创睿丰置业有限公司(以下称"上海睿丰")	上海	上海	房地产开发		51	权益法
西安思睿置地有限公司	西安	西安	房地产开发	51	29	权益法
联营企业						
武汉融城开创投资发展有限公司(以下称"武汉融城")	武汉	武汉	房地产开发		50	权益法
武汉新城国际博览中心有限公司(以下称"武汉新城国博")	武汉	武汉	房地产开发		30	权益法
重庆长融房地产开发有限公司(以下称"重庆长融")	重庆	重庆	房地产开发		70	权益法
天津保利融创投资有限公司	天津	天津	房地产开发	49		权益法
青岛东方影都产业控股集团有限公司	青岛	青岛	影都运营		49	权益法

说明：
*青岛海熙于 2025 年更名为青岛海熙文化发展有限公司，其 2024 年曾用名青岛融创海发文化发展有限公司。

本集团对上述股权投资均采用权益法核算。

被投资单位持股比例系本集团直接或间接持有被投资单位股权的比例。上述合营企业中本集团持股比例超过 50%的有限公司的董事会或类似机构制定的重大经营决策须



经投资各方一致同意后方可获批，因此，本集团将其作为合营企业。上述联营企业中本集团持股比例超过 50%的有限公司的董事会制定的重大经营决策须经投资各方派驻董事二分之一以上同意后方可获批，本集团派驻董事表决权低于二分之一，因此，本集团将其作为联营企业。

2、 重要合营企业的主要财务信息

科目	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额/上期 金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额/上期 金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额/上期 金额	期末余额/ 本期金额
	青岛海熙	青岛海熙	长沙光达 会展	长沙光达 会展	莆田联融 盛	莆田联融 盛	上海睿丰
流动资产	2,578,583	2,615,115	498,617	505,115	2,513,650	2,540,325	18,954,520
其中：现金和现金等 价物		185,278			358,329	376,783	52,377
非流动资产	817,800	825,501	2,602,284	2,647,602	1,030	499	1,443,114
资产合计	3,396,383	3,440,616	3,100,901	3,152,717	2,514,680	2,540,824	20,397,634
流动负债	1,193,797	1,225,395	544,675	558,620	77,631	128,394	17,492,019
非流动负债	12,561	15,704					151,015
负债合计	1,206,358	1,241,099	544,675	558,620	77,631	128,394	17,643,034
少数股东权益							
归属于母公司股东权 益	2,190,025	2,199,517	2,556,226	2,594,097	2,437,049	2,412,430	2,754,600
按持股比例计算的净 资产份额	1,423,516	1,429,686	1,252,551	1,271,108	1,194,154	1,182,091	1,404,846
调整事项							
对合营企业权益投资 的账面价值	1,423,516	1,429,686	1,252,551	1,271,108	1,194,154	1,182,091	1,404,846
存在公开报价的合营 企业权益投资的公允 价值							
营业收入	22,336	2,213,905			8,683	1,879,175	
财务费用							



科目	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额/上期 金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额/上期 金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额/上期 金额	期末余额/ 本期金额
	青岛海熙	青岛海熙	长沙光达 会展	长沙光达 会展	莆田联融 盛	莆田联融 盛	上海睿丰
所得税费用(抵减以 “-”填列)	-3,163	101,329	-12,624	-12,131	10,386	69,601	
净利润(亏损以“-” 填列)	-9,492	283,778	-37,871	-36,394	24,619	174,155	
终止经营的净利润							
其他综合收益							
综合收益总额(亏损 以“-”填列)	-9,492	283,778	-37,871	-36,394	24,619	174,155	
本期收到的来自合营 企业的股利							

其他说明：本集团以合营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。合营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时合营企业可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

3、 重要联营企业的主要财务信息

科目	期末余额/本 期金额	上年年末余 额/上期金额	期末余额/本 期金额	上年年末余 额/上期金额	期末余额/本 期金额
	武汉融城	武汉融城	武汉新城国 博	武汉新城国 博	重庆长融
流动资产	9,779,085	11,137,004	12,365,192	12,922,363	9,280,100
非流动资产	172,601	147,287	4,632,545	4,805,744	765,503
资产合计	9,951,686	11,284,291	16,997,737	17,728,107	10,045,603
流动负债	5,908,955	6,698,112	8,752,033	10,262,784	4,812,997
非流动负债		467,500	6,971,520	6,320,693	3,650,180
负债合计	5,908,955	7,165,612	15,723,553	16,583,477	8,463,177
少数股东权益			3,500	-14,875	



科目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额	期末余额/本期金额
	武汉融城	武汉融城	武汉新城国博	武汉新城国博	重庆长融
归属于母公司股东权益	4,042,731	4,118,679	1,270,684	1,159,505	1,582,426
按持股比例计算的净资产份额	2,021,366	2,059,340	381,205	347,852	1,107,698
调整事项			1,708,444	1,708,444	93,134
对联营企业权益投资的账面价值	2,021,366	2,059,340	2,089,649	2,056,296	1,200,832
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值					
营业收入	1,405,456	1,986,066	3,801,025	3,743,427	46,964
净利润(亏损以“-”填列)	-75,948	-206,688	129,554	160,534	-34,183
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额(亏损以“-”填列)	-75,948	-206,688	129,554	160,534	-34,183

其他说明：本集团以联营企业合并财务报表中归属于母公司的金额为基础，按持股比例计算资产份额。联营企业合并财务报表中的金额考虑了取得投资时联营企业可辨认净资产和负债的公允价值以及统一会计政策的影响。

4、 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	38,721,188	42,949,224
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润(亏损以“-”填列)	-591,857	-1,030,894
—其他综合收益		
—综合收益总额(亏损以“-”填列)	-591,857	-1,030,894
联营企业：		
投资账面价值合计	9,659,326	10,942,562
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润(亏损以“-”填列)	-107,997	261,209



	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
—其他综合收益		
—综合收益总额(亏损以“-”填列)	-107,997	261,209

其他说明：净利润和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

5、 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)	因不再构成本 集团合营及联 营公司而减少	本期末累 积未确认 的损失
河北融创润江房地产开发有限公司	286,871	283,498		570,369
云南实力融创文化旅游开发有限公司	391,538	150,959		542,497
武汉合富联银置业发展有限公司	227,990	272,331		500,321
北京远创置业有限公司	439,373	9,691		449,064
杭州融望迎晖企业管理咨询有限公司	134,454	172,182		306,636
陕西领际置业有限公司	212,484	31,216		243,700
西安曲江玖誉置业有限公司	177,509	40,328		217,837
天津市星安协通商贸有限公司	208,450	1,330		209,780
杭州百臻企业管理有限公司	192,253	14,786		207,039
南京中南融创置业有限公司	190,672	30		190,702
北京矿融城置业有限公司	50,262	111,704		161,966
上海梭润企业管理有限公司	154,939	1		154,940
温州隆晟企业管理咨询有限公司	47,637	95,974		143,611
南京顾润房地产置业有限公司	120,370	17,326		137,696
重庆东博智合房地产开发有限公司	133,794			133,794
北京景晟乾通置业有限公司	137,741	-23,698		114,043



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)	因不再构成本 集团合营及联 营公司而减少	本期末累 积未确认 的损失
苏州绿城玫瑰园房地产开发有限 公司	113,292	-249		113,043
海南融创昌晟置业有限公司	105,963	462		106,425
北京西斯马管理咨询有限公司	95,480	9,868		105,348
其他	2,735,961	95,953	217,376	2,614,538

6、与合营企业及联营企业投资相关的未确认承诺

详见附注十一(一)2。



八、与金融工具相关的风险

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、利率风险和其他价格风险)。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本集团的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本集团其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本集团内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本集团的审计委员会。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 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集团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、应收票据、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额125,218,413千元。

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，对于应收票据、应收账款和其他应收款等，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。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本集团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及现金等价物,包括预售物业所得款项、短期及长期借款及其他措施,以满足建设、投资及其他承诺。倘若经济环境出现重大不利变动,本集团有多项替代计划以减低对预期现金流量的潜在影响,详见附注二(二)。

本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日及本集团可能须支付的最早日期列示如下:

项目	期末余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款及利息	7,038,014				7,038,014
应付票据	21,839,418				21,839,418
应付账款	90,470,037				90,470,037
其他应付款	246,676,665				246,676,665
长期应付款		44,518	54,388	5,602,473	5,701,379
长期借款及利息	158,379,361	12,889,538	25,000,620	3,225,112	199,494,631
应付债券	1,032,500		287,093	5,271,831	6,591,424
租赁负债	96,408	91,509	270,109	161,547	619,573
衍生金融负债	3,046,512		344,592		3,391,104
合计	528,578,915	13,025,565	25,956,802	14,260,963	581,822,245

(续)

项目	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款及利息	5,657,512				5,657,512



项目	期初余额				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
应付票据	22,886,134				22,886,134
应付账款	102,406,736				102,406,736
其他应付款	230,509,721				230,509,721
长期应付款		24,861	25,263		50,124
长期借款及利息	185,401,205	16,561,064	23,639,708	2,562,409	228,164,386
应付债券	2,843,662	2,969,126	97,285	11,104,439	17,014,512
租赁负债	82,063	52,735	151,090	205,714	491,602
合计	549,787,033	19,607,786	23,913,346	13,872,562	607,180,727

于资产负债表日，本集团对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

担保	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
2025 年	101,430,189	16,464,961	2,618,869	4,704,394	125,218,413
2024 年	98,633,279	7,276,657	1,276,585	1,455,148	108,641,669

(三) 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。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本集团面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本集团根据市场环境来决定固定利率与浮动利率工具的比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。必要时，本集团会采用利率互换工具来对冲利率风险。



本集团的利率风险主要产生于人民币计价的长期借款、应付债券及带息应收关联方往来款。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的长期借款、应付债券及带息应收关联方往来款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，本集团浮动利率的长期借款金额为 38,310,799 千元(2024 年 12 月 31 日：49,756,514 千元)，固定利率长期借款金额为 140,787,656 千元(2024 年 12 月 31 日：154,562,247 千元)，应付债券余额为 2,489,242 千元(2024 年 12 月 31 日：7,862,720 千元)，带息应收关联方往来款余额为 6,774,336 千元 (2024 年 12 月 31 日：9,128,066 千元)。

本集团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作出调整，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。

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。

本集团持续监控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。此外，本集团还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以管理外币风险敞口。于本期及上期，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和港币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		
	货币资金	借款	应付款项	货币资金	借款	应付款项
美元项目	2,387		515,689	3,085	488,811	3,812,634
港币项目	80		541,230	124		109,996



项目	期末余额			上年年末余额		
	货币资金	借款	应付款项	货币资金	借款	应付款项
合计	2,467		1,056,919	3,209	488,811	3,922,630

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 5%，则本集团净亏损将减少或增加约 18,332 千元(2024 年 12 月 31 日：约 153,513 千元)。

于 2025 年 12 月 31 日，如果人民币对港元升值或贬值 5%，其他因素保持不变，则本集团净亏损将减少或增加约 19,327 千元(2024 年 12 月 31 日：约 3,924 千元)。

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			
	第一层次 公允价值 计量	第二层次 公允价值 计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			214,537	214,537
1.以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产			214,537	214,537
交易性债券投资			18,082	18,082
信托产品			68,475	68,475
理财产品			127,980	127,980
◆非金融资产			14,890,580	14,890,580
投资性房地产			14,890,580	14,890,580
持续以公允价值计量的资产总额			15,105,117	15,105,117
◆交易性金融负债			3,301,709	3,301,709
1.交易性金融负债			3,301,709	3,301,709
(1)发行的交易性债券				
(2)衍生金融负债			3,301,709	3,301,709
持续以公允价值计量的负债总额			3,301,709	3,301,709
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总 额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总 额				



(续)

项目	期初公允价值			
	第一层次 公允价值 计量	第二层次 公允价值 计量	第三层次公 允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆交易性金融资产			709,758	709,758
1.以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产			709,758	709,758
交易性债券投资			339,395	339,395
信托产品			68,475	68,475
理财产品			301,888	301,888
◆非金融资产			18,780,714	18,780,714
投资性房地产			18,780,714	18,780,714
持续以公允价值计量的资产总额			19,490,472	19,490,472
◆交易性金融负债			15,146	15,146
1.交易性金融负债			15,146	15,146
(1)发行的交易性债券				
(2)衍生金融负债			15,146	15,146
持续以公允价值计量的负债总额			15,146	15,146
二、非持续的公允价值计量				
◆持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总 额				
◆持有待售负债				
非持续以公允价值计量的负债总 额				

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及蒙特卡洛模型等。估值技术的输入值主要包括预期未来现金流、折现率、预期波动率等。

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。所采用的方法主要包括租金收益法和结合租金收益法的假设开发法等。所使用的输入值主要包括



市场租金、资本化率和开发利润率等。

本集团由财务部门负责金融资产、金融负债及投资性房地产的估值工作，同时委托外部独立评估师对本集团金融资产、金融负债及投资性房地产的公允价值进行评估。上述估值结果由本集团财务部门进行独立验证及账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

(二) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

项目	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
交易性债券投资	18,082	现金流折现法	折现率	3.0%
理财产品	127,980	现金流折现法	折现率	3.0%
信托产品	68,475	现金流折现法	折现率	3.0%
房屋建筑物及相关土地使用权	14,419,580	收益法	市场租金；资本化率	每平米每月人民币 16—248 元； 资本化率：2.0%-7.0%
在建投资性房地产	471,000	假设开发法及收益法	市场租金；资本化率；开发利润率	每平米每月人民币 91 元； 资本化率：4.5%-6.0%； 开发利润率：15.0%
衍生金融负债	3,301,709	蒙特卡洛模型及现金流折现法	折现率；预期波动率	折现率：3.4%-14.9%； 预期波动率：46.6%

(续)

项目	期初公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
交易性债券投资	339,395	现金流折现法	折现率	3.1%
理财产品	301,888	现金流折现法	折现率	3.1%
信托产品	68,475	现金流折现法	折现率	3.1%
房屋建筑物及相关土地使用权	18,309,714	收益法	市场租金；资本化率	每平米每月人民币 16-280 元； 资本化率：2.5%-7.0%



项目	期初公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间(加权平均值)
在建投资性房地产	471,000	假设开发法及收益法	市场租金；资本化率；开发利润率	每平方米每月人民币95元； 资本化率：4.5%-6.0% 开发利润率：15.0%
衍生金融负债	15,146	现金流折现法	折现率	3.7%-14.4%

(三) 以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收票据、应收账款、其他应收款、短期借款、应付款项、长期借款和应付债券等。

本集团不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值差异很小。

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	注册资本	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(%)
北京融创控股	中国	投资控股	15,000,000	99.90	99.90
天津嘉晟咨询	中国	投资控股	10,000	0.10	0.10

本公司最终控制方是：本公司的最终控制人为孙宏斌先生。

其他说明：2025 年度及 2024 年度，本公司股东的表决权比例与持股比例一致。



(二) 本集团的子公司情况

本集团子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 本集团的合营和联营企业情况

本集团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
融创中国控股有限公司	控股股东
Ease Glory (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
上海新富港房地产发展有限公司	受同一控制人控制
睿科国际(北京 III)有限公司	受同一控制人控制
Buoyant Holdings Limited	受同一控制人控制
Raycom International (Chongqing) Limited	受同一控制人控制
Raycom International (Wuhan) Limited	受同一控制人控制
Creation Vast (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
鼎晟资产投资控股有限公司	控股股东
Ease Aim (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Ascent (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Beauty (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Cosmos (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Fancy (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Grand (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
Ease Lucky (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
逸舜投资有限公司	受同一控制人控制
易胜控股有限公司	受同一控制人控制
Lead Creation Holdings Limited	受同一控制人控制
Lead Star Holdings Limited	受同一控制人控制
Lucky Excellent Investments Limited	受同一控制人控制
Sunac Services Investment Limited	受同一控制人控制



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
卓越资产投资控股有限公司	控股股东
融创服务控股有限公司	受同一控制人控制
广州市祺和企业管理服务有限公司	受同一控制人控制
海口融创基业实业有限公司	受同一控制人控制
天津聚金物业管理有限公司	受同一控制人控制
洛阳华津房地产开发有限公司	受同一控制人控制
眉山穗成贸易有限公司	受同一控制人控制
天津启威汇金不动产投资管理有限公司	控股股东
天津融创不动产投资管理有限公司	控股股东
Sunac Cultural And Tourism Group Limited	受同一控制人控制
上海名翔物业管理有限公司	受同一控制人控制
天津北融创塘贸易有限公司	受同一控制人控制
天津融创汇杰置地有限公司	受同一控制人控制
天津融享企业管理服务有限公司	受同一控制人控制
天津融政置业有限公司	受同一控制人控制
天津卓嘉物业管理有限公司	控股股东
无锡融创绿城湖滨置业有限公司	受同一控制人控制
Ease Fortune (HK) Investment Limited	受同一控制人控制
天津盈资汇金物业管理有限公司	控股股东
志得发展有限公司	受同一控制人控制
重庆鑫煜泰置业有限公司	受同一控制人控制
天津卓越物业管理有限公司	控股股东



(五) 关联交易情况

除在本财务报表其他附注披露的关联交易外，本集团主要关联交易汇总如下。

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	本期金额	上期金额
同一控制下关联方		
接受物业服务	124,344	90,097

出售商品/提供劳务情况表

关联方	本期金额	上期金额
合营企业		
利息收入	395,953	1,120,878
联营企业		
利息收入	57,025	689,539

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：上述关联方交易基于与第三方的合同价格作为定价基础，通过双方协商定价。

2、 关联担保情况

本集团作为担保方：

被担保方	担保金额
合营公司	48,782,405
联营公司	15,087,508
同一控制下关联方	967,902
合计	64,837,815

关联担保情况说明：于 2025 年 12 月 31 日，本集团作为担保方为关联方提供的担保



余额为 64,837,815 千元(2024 年 12 月 31 日: 38,232,283 千元)。

3、 关联方资金拆借

关联方	本期金额	上期金额
收到偿还的资金		
合营公司	52,169	89,911
联营公司	6,420	
合计	58,589	89,911
借出资金		
合营公司	20,919	
联营公司		
合计	20,919	

4、 经营性代垫情况

关联方	本期金额	上期金额
流入		
合营公司	653,338	1,900,130
联营公司	108,728	323,146
同一控制下关联方	292,752	51,295
控股股东	1,793,994	
合计	2,848,812	2,274,571
流出		
合营公司	1,015,945	1,594,329
联营公司	98,630	369,129
同一控制下关联方	317,958	28,628
控股股东	750,047	297,784
合计	2,182,580	2,289,870



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	24,346	17,444

(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	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收关联方款项					
	合营公司	73,374,602	5,980,288	65,039,591	5,356,158
	联营公司	12,242,001	997,766	12,733,291	1,034,977
	合计	85,616,603	6,978,054	77,772,882	6,391,135

上述金额中，其他应收款科目应收关联方账面余额为 83,887,403 千元。

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
应付股利			
	控股股东	14,700,000	14,700,000
应付关联方款项			
	合营公司	58,263,734	40,378,749
	联营公司	11,511,989	10,037,044
	同一控制下关联方	23,381,809	23,492,603
	控股股东及关键管理人员	20,046,571	19,128,670
	合计	113,204,103	93,037,066

上述金额中，其他应付款科目应付关联方账面余额为 111,481,100 千元。



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

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺：

项目	本期金额	上期金额
已签约未付款	113,317,089	127,348,773
合计	113,317,089	127,348,773

2、 对外投资承诺事项

以下为本集团于资产负债表日，已签约而尚不必在资产负债表上列示的对外投资承诺：

项目	本期金额	上期金额
已承诺未出资额	4,280,235	5,563,799
合计	4,280,235	5,563,799

(二) 或有事项

1、 财务担保

于 2025 年 12 月 31 日，本集团的或有事项主要包括：本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，以及本集团为关联方公司及第三方公司提供的财务担保。

本集团的部分客户采取银行按揭贷款方式购买本集团开发的商品房时，本集团为商品房购买人提供按揭贷款担保，根据担保条款，在购房人拖欠银行按揭还款时，本集团须向银行偿还购买人拖欠的按揭本金、应计利息及罚金，而本集团有权接受相关商品房的法定所有权。

本集团就物业的购房客户的按揭贷款向银行提供担保，以确保购房客户履行按揭贷



款的责任，于 2025 年 12 月 31 日，该等担保金额为人民币 48,497,497 千元(2024 年 12 月 31 日：人民币 61,083,696 千元)。该等担保按下列较早者终止：(1)不动产权证已交至买家，此证一般在物业交付日期后平均六个月内已交；或(2)物业买家结清按揭贷款时。本集团的担保期自授出按揭日期起计。本集团认为购房客户拖欠付款的可能性极小。

于 2025 年 12 月 31 日，本集团为关联公司提供的担保余额为 64,837,815 千元，详见附注十(五)2。于 2025 年 12 月 31 日，本集团无与合作方按照投资比例共同承担联营公司的或有负债。此外，于 2025 年 12 月 31 日，本集团为第三方公司提供尚未履行完毕的担保余额约为 11,883,101 千元。

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

2、 诉讼

截至本财务报表批准报出日期，若干交易方已对本集团提起诉讼，以解决未偿还借款、未付工程款及日常运营应付款项以及项目延期交付等事项。其中，单笔金额超过人民币 5,000 万元的诉讼约 530 宗，起诉金额合计约人民币 1,788 亿元，主要为未偿还借款及未付工程款等。管理层已评估诉讼事项对截至 2025 年 12 月 31 日止年度的合并财务报表的影响并已确认诉讼相关预计负债及应付利息。本集团亦积极与相关债权人协商及寻求解决该等诉讼的各种措施。

十二、 资产负债表日后事项

本集团未发生需要调整或披露的资产负债表日后事项。



十三、资本管理

本集团资本管理政策的目标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。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的所有者权益。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。

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

项目	期末余额	上年年末余额
资产负债率	102.52%	98.06%

十四、其他重要事项

(一) 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。

本集团有三个报告分部，分别为：

- (1)房地产开发与投资分部，负责物业开发与销售及装修服务等；
- (2)文旅城建设及运营分部，负责文旅城的商场、主题公园及酒店建设及运营业务；
- (3)其他所有分部，包括影视文化投资、办公室楼宇租赁及其他业务。

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，负债根据分部的经营进行分配。本集团管理层使用息税折旧及摊销前利润评价报告分部的经营成果，即将未计折旧及摊销、利息和所得税费用的利润披露为分部利润。分部利润不包括集中管理的境内及境外债务重组收益和金融资产处置损益。



2025 年度及 2024 年度，本集团所有收入均来源于中国境内，本集团超过 90%的长期资产亦位于中国境内。

本集团存在大量的第三方客户，2025 年度及 2024 年度，不存在单独占本集团营业收入 10%或以上的客户。

2、 报告分部的财务信息

2025 年度及 2025 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	房地产开发与 投资	文旅城建设及 运营	其他	合计
对外交易收入	33,039,306	4,720,772	625,344	38,385,422
主营业务成本	27,480,555	2,284,090	235,752	30,000,397
利息收入	36,896	4,528	107	41,531
对联营和合营企业的投资收益 (损失以“-”填列)	-678,453	-13,421	-43,679	-735,553
信用减值损失	1,949,329			1,949,329
资产减值损失	7,573,092	6,919,726	327,827	14,820,645
分部利润(亏损以“-”填列)	-21,658,707	-10,221,563	-384,689	-32,264,959
资产总额	662,989,312	58,495,898	6,906,092	728,391,302
负债总额	715,799,396	22,910,386	6,117,933	744,827,715
对联营企业和合营企业的长期 股权投资	56,547,416	1,294,329	1,125,683	58,967,428
长期股权投资以外的其他非流 动资产增加额	12,191	377,296	85,856	475,343

说明：非流动资产主要包括固定资产、在建工程、长期待摊费用、无形资产及投资性房地产。



2024 年度及 2024 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

项目	房地产开发与 投资	文旅城建设 及运营	其他	合计
对外交易收入	61,057,401	5,208,104	688,310	66,953,815
主营业务成本	55,407,621	2,125,216	403,399	57,936,236
利息收入	57,474	4,364	333	62,171
对联营和合营企业的投资收益 (损失以“-”填列)	-514,758	-6,826	-51,326	-572,910
信用减值损失	3,071,412			3,071,412
资产减值损失	5,894,723	5,860,756	396,893	12,152,372
分部利润(亏损以“-”填列)	-14,151,771	-5,841,647	-424,965	-20,418,383
资产总额	730,566,906	74,878,607	7,831,882	813,277,395
负债总额	765,010,330	23,576,977	4,815,246	793,402,553
对联营企业和合营企业的长期 股权投资	59,035,638	1,307,500	1,547,169	61,890,307
长期股权投资以外的其他非流 动资产增加额	2,206,503	740,207	98,604	3,045,314

3、 分部利润总额与净利润调节如下：

项目	本期金额	上期金额
分部利润总额(亏损以“-”填列)	-32,264,959	-20,418,383
折旧费和摊销费	-3,265,478	-2,826,715
利息费用	-7,565,212	-4,066,440
其他收益	5,053,920	7,970,670
公允价值变动收益	3,708	
投资收益(亏损以“-”填列)	2,781	-97,300
所得税抵减(费用以“-”填列)	2,538,793	849,979
净利润(亏损以“-”填列)	-35,496,447	-18,588,189



4、 分部资产及负债与资产及负债调节如下：

(1)分部资产

资产项目	本期金额	上期金额
分部资产总额	728,391,302	813,277,395
交易性金融资产	146,062	641,283
其他非流动金融资产	68,475	68,475
递延所得税资产	30,094,614	31,796,520
资产总额	758,700,453	845,783,673

(2)分部负债

负债项目	本期金额	上期金额
分部负债总额	744,827,715	793,402,553
应交企业所得税	28,862,482	33,497,037
递延所得税负债	854,507	2,464,479
衍生金融负债	3,301,709	15,146
负债总额	777,846,413	829,379,215

(二) 债务重组

- 1、 本集团境内债务重组、贷款展期情况见本财务报表附注二(二)持续经营及附注五(三十一)应付债券相关描述。



十五、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款项	89,098,511	97,653,466
合计	89,098,511	97,653,466

其他应收款项

(1)按性质披露

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
应收关联方往来款组合	89,066,611	97,945,435
应收第三方往来款组合	15,499,864	22,945,139
小计	104,566,475	120,890,574
减：坏账准备	15,467,964	23,237,108
合计	89,098,511	97,653,466

(2)按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	17,691,238	5,580,099
1 至 2 年	4,313,245	55,701,098
2 至 3 年	40,565,900	3,362,822
3 年以上	41,996,092	56,246,555
小计	104,566,475	120,890,574
减：坏账准备	15,467,964	23,237,108
合计	89,098,511	97,653,466



(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	
其他应收款						
坏账准备	23,237,108	35,619	23,897	7,780,866		15,467,964
合计	23,237,108	35,619	23,897	7,780,866		15,467,964

(4)本期核销的其他应收款项情况

本年度实际核销其他应收款账面余额 7,780,866 千元，以前年度已足额计提坏账准备。

(5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 项期末余额合 计数的比例(%)
天津融创文旅地产有限公司	内部往来	32,357,370	2 至 3 年	30.94
上海融创房地产开发集团有 限公司	内部往来	5,776,717	1 年以内	5.52
北京融创恒基地产有限公司	内部往来	4,600,419	3 年以上	4.40
融创(青岛)置地有限公司	内部往来	4,307,802	3 年以上	4.12
天津盈瑞汇鑫企业管理有限 公司	内部往来	3,403,257	1 至 2 年、 3 年以上	3.25
合计		50,445,565		48.23

(6)截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无涉及政府补助的其他应收款项。

(7)截止 2025 年 12 月 31 日，本公司无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。



(二) 长期股权投资

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
对子公司投资	42,680,614		42,680,614	42,408,129		42,408,129
对联营、合营企业投资	3,245,244		3,245,244	3,262,330		3,262,330
合计	45,925,858		45,925,858	45,670,459		45,670,459



1、对子公司及联合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	减值准备上 年年末余额	本期增减变动					期末余额	减值准备期末 余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	权益法下确认的 投资损益	其他		
子公司	42,408,129		272,485					42,680,614	
合营企业	2,167,034					-15,993		2,151,041	
联营企业	1,095,296					-1,093		1,094,203	
合计	45,670,459		272,485			-17,086		45,925,858	



(三) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,965	20,956	20,508	20,046
其他业务	41,017		943,396	
合计	61,982	20,956	963,904	20,046

(四) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
利息收入	21,326	456,456
权益法核算的长期股权投资收益(亏损以“-”填列)	-17,086	184,001
处置其他非流动资产取得的投资收益(亏损以“-”填列)		-97,300
合计	4,240	543,157



（本页无正文）



二〇二六年五月九日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91310101568093764U

证照编号: 01000000202603110018

扫描经营者主体身份
码, 可了解更多登
记、备案、许可、
监管信息, 体
验更多应用服务。



出资额 人民币15650.0000万元整

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



名称 立信会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙

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, 出具有关审计报告;
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】



登记机关

2026年03月11日

证书序号: 0001247

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:  上海市财政局

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(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: 310000096

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)



年度檢點登記
Annual Review & Rejuvenation

This contribution is published with the following disclaimer:

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 84

[illegible]

牛乳貯蓄器

25. Let $f: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$ be a function such that $f(x) = f(x+1) + f(x-1)$.
 (a) Prove that f is a constant function.
 (b) Find all functions $f: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$ such that $f(x) = f(x+1) + f(x-1)$ and $f(0) = 1$.
 (c) Find all functions $f: \mathbb{R} \rightarrow \mathbb{R}$ such that $f(x) = f(x+1) + f(x-1)$ and $f(0) = 0$.

$$m = 1, 2, 3, \dots$$

$$\frac{\partial}{\partial t} \left(\frac{\partial \phi}{\partial t} \right) = \frac{\partial}{\partial t} \left(\frac{\partial \phi}{\partial t} \right)$$

一、本局自成立以來，承蒙各界人士之愛護，業務日見發達，茲為便利起見，特在
 本局內設「**圖書室**」，收藏各種圖書，以供各界人士之參考，茲將該室之圖書，分
 為四類，分別介紹如下：
 1. 圖書室之圖書，係由本局購置，或由各界人士捐贈，或由本局向各圖書館借
 借，其種類繁多，難以枚舉，茲將其中之重要者，分別介紹如下：
 2. 圖書室之圖書，係由本局購置，或由各界人士捐贈，或由本局向各圖書館借
 借，其種類繁多，難以枚舉，茲將其中之重要者，分別介紹如下：
 3. 圖書室之圖書，係由本局購置，或由各界人士捐贈，或由本局向各圖書館借
 借，其種類繁多，難以枚舉，茲將其中之重要者，分別介紹如下：
 4. 圖書室之圖書，係由本局購置，或由各界人士捐贈，或由本局向各圖書館借
 借，其種類繁多，難以枚舉，茲將其中之重要者，分別介紹如下：

1. Whereby, the CFA staff deny the CFA's criminal abuse charges.
2. The authors and the reviewers used the hidden Markov model algorithm and the hidden Markov model algorithm to analyze the CFA's abuse charges.
3. The CFA staff deny the CFA's abuse charges.
4. The CFA staff deny the CFA's abuse charges.

姓名 万茜
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1988-02-04
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所(特殊普通合伙)天津分所
 Working unit
 身份证号码 22068119880204232X
 Identity card No.

证书编号: 3100000081165
 No. of Certificate
 批准注册地点: 天津市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2018年07月28日
 Date of Issuance

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

本证书为持证人行使注册会计师法定业务的资格证明。
 本证书和盖章级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
 This certificate is valid subject to be sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

中华人民共和国财政部
 Issued by the Ministry of Finance
 of the People's Republic of China

仅供出报告使用，其他无效