

合并资产负债表

2026年6月30日

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

审计类型：未经审计

资产	2026年6月30日	2025年12月31日	负债和股东权益	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	11,253,213,359.34	12,916,908,165.20	短期借款	20,008,013.89	20,014,444.44
交易性金融资产	174,880,665.50	0.00	交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据	97,471,590.57	0.00
应收账款	267,617,085.12	108,932,583.75	应付账款	2,504,805,281.12	3,337,605,489.32
应收款项融资			预收款项	24,513,975.54	23,051,502.53
预付款项	155,338,656.95	108,424,471.57	合同负债	22,642,966,111.45	25,539,737,756.72
其他应收款	11,944,417,781.47	14,107,566,071.15	应付职工薪酬	98,350,927.93	144,011,194.18
其中：应收利息			应交税费	610,907,804.77	907,131,690.67
应收股利			其他应付款	4,035,277,400.94	3,762,847,349.72
存货	41,752,194,352.62	47,770,289,213.98	其中：应付利息		
合同资产	228,766.03	146,144.80	应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	3,008,216,587.58	3,793,386,848.09
其他流动资产	3,280,833,913.81	3,312,167,410.96	其他流动负债	2,007,228,422.27	2,227,418,004.53
流动资产合计	68,828,724,576.84	78,324,434,061.41	流动负债合计	35,049,746,116.06	39,755,204,280.20
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款	11,001,157,846.31	10,441,699,672.68
持有至到期投资			应付债券	1,147,506,549.97	1,146,804,080.44
债权投资			其中：优先股		
其他债权投资			永续债		
长期应收款			租赁负债	242,683,356.84	308,178,746.83
长期股权投资	5,163,541,071.05	5,558,365,101.30	长期应付职工薪酬		
其他权益工具投资	258,906,612.00	258,906,612.00	长期应付款	4,669,997.99	4,669,997.99
其他非流动金融资产	1,210,000.00	1,202,000.00	预计负债		
投资性房地产	3,612,306,078.82	1,705,373,068.77	递延收益	38,109,483.20	76,419,263.31
固定资产	39,122,851.37	40,978,974.46	递延所得税负债	205,136,432.03	200,714,368.16
在建工程	99,504,724.75	98,642,533.30	其他非流动负债	11,066,204,343.39	12,573,035,968.04
其中：在建工程	99,504,724.75	98,642,533.30	非流动负债合计	23,705,468,009.73	24,751,522,097.45
工程物资			负债合计	58,755,214,125.79	64,506,726,377.65
生产性生物资产			股东权益：		
油气资产			实收资本（或股本）	3,181,558,590.92	3,181,558,590.92
使用权资产	303,398,299.57	355,341,749.19	其他权益工具		
无形资产	7,317,482.90	8,318,915.47	其中：优先股		
开发支出			永续债		
商誉			资本公积	948,914,031.55	948,914,031.55
长期待摊费用	73,956,780.53	81,509,764.20	减：库存股		
递延所得税资产	1,065,415,445.05	1,145,960,686.78	其他综合收益	147,993,433.18	148,038,155.38
其他非流动资产	127,628,203.49	59,263,975.13	专项储备		
			盈余公积	361,071,583.35	361,071,583.35
			一般风险准备		
			未分配利润	5,435,497,812.47	5,614,884,397.89
			*归属于母公司所有者权益合计	10,075,035,451.47	10,254,466,759.09
			*少数股东权益	10,750,782,549.11	12,877,104,305.27
非流动资产合计	10,752,307,549.53	9,313,863,380.60	所有者权益合计	20,825,818,000.58	23,131,571,064.36
资产总计	79,581,032,126.37	87,638,297,442.01	负债和股东权益总计	79,581,032,126.37	87,638,297,442.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2026年度1-6月

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

	2026年半年度	2025年半年度
一、营业收入	12,275,452,882.63	15,700,122,646.51
减：营业成本	11,214,483,971.41	12,634,595,766.38
税金及附加	92,661,034.22	366,603,438.59
销售费用	507,919,232.30	393,354,658.45
管理费用	165,083,889.65	156,656,198.20
研发费用		
财务费用	53,092,383.25	140,669,135.13
其中：利息费用	65,481,206.79	177,615,698.52
利息收入	17,804,773.29	42,605,044.75
加：其他收益	39,550,832.18	6,352,242.21
投资收益（损失以“-”号填列）	1,412,581.65	-19,744,138.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-16,468,146.60	-41,022,789.27
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,107,715.50	-278,448.05
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-691,696,345.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1,218.73	-20,905.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	280,066,851.40	1,302,855,855.51
加：营业外收入	17,676,488.51	6,751,118.68
减：营业外支出	2,868,147.69	1,538,736.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	294,875,192.22	1,308,068,237.79
减：所得税费用	273,435,719.99	594,892,953.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,439,472.23	713,175,284.42
（一）来自持续经营和终止经营的净利润		
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	21,439,472.23	713,175,284.42
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）归属所有者的净利润		
*少数股东损益	200,826,057.65	662,456,418.35
*归属于母公司所有者的净利润	-179,386,585.42	50,718,866.07
*被合并方在合并前实现的净利润		
五、其他综合收益	-44,722.20	4,027,679.17
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	-44,722.20	4,027,679.17
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-44,722.20	4,027,679.17
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		4,075,243.08
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额	-44,722.20	-47,563.91
6. 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		
7. 多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额		
8. 其他债权投资公允价值变动		
9. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
10. 其他债权投资信用减值准备		
11. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	21,394,750.03	717,202,963.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	-179,431,307.62	54,746,545.24
少数股东的综合收益总额	200,826,057.65	662,456,418.35
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2026年度1-6月

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,192,673,519.63	10,339,399,617.14
收到的税费返还	103,218,204.80	66,828,169.15
收到其他与经营活动有关的现金	297,200,634.62	615,744,727.70
经营活动现金流入小计	10,593,092,359.05	11,021,972,513.99
购买商品、接受劳务支付的现金	6,345,740,523.73	11,224,573,049.56
支付给职工以及为职工支付的现金	308,845,656.70	366,332,295.91
支付的各项税费	1,260,476,590.90	1,311,681,479.08
支付其他与经营活动有关的现金	724,488,840.82	1,264,651,277.12
经营活动现金流出小计	8,639,551,612.15	14,167,238,101.67
经营活动产生的现金流量净额	1,953,540,746.90	-3,145,265,587.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	750,151,335.10	718,793,603.31
取得投资收益收到的现金	24,271,449.34	57,036,511.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,210.00	44,150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流入小计	774,423,994.44	775,874,265.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,603,572.07	6,346,643.43
投资支付的现金	283,672,863.29	543,779,707.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,604,194,887.81	
支付其他与投资活动有关的现金	30,753,115.23	70,618,119.68
投资活动现金流出小计	1,920,224,438.40	620,744,470.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,145,800,443.96	155,129,794.61
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	437,754,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	437,754,000.00	
取得借款收到的现金	5,088,464,313.70	23,929,304,379.06
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	181,625,000.00	
筹资活动现金流入小计	5,707,843,313.70	23,929,304,379.06
偿还债务支付的现金	7,155,557,324.95	21,304,470,960.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	475,146,723.00	537,417,633.06
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	16,500,000.00	3,256,388.89
支付其他与筹资活动有关的现金	564,840,820.26	576,990,920.95
筹资活动现金流出小计	8,195,544,868.21	22,418,879,514.17
筹资活动产生的现金流量净额	-2,487,701,554.51	1,510,424,864.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-44,722.20	-47,563.91
五、现金及现金等价物净增加额	-1,680,005,973.77	-1,479,758,492.09
加：期初现金及现金等价物余额	12,810,544,365.50	13,683,105,999.95
六、期末现金及现金等价物余额	11,130,538,391.73	12,203,347,507.86

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

吴祖玉

母公司资产负债表

2026年6月30日

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

审计类型：未经审计

资产	2026年6月30日	2025年12月31日	负债和股东权益	2026年6月30日	2025年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	6,120,903.49	8,842,286.71	短期借款		
交易性金融资产	80,000,000.00	0.00	交易性金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	55,629.00	55,629.00
应收款项融资			预收款项	45,412.09	14,219.31
预付款项	831,750.36	679,088.68	合同负债		
其他应收款	16,681,323,794.03	13,904,906,146.66	应付职工薪酬	12,471,563.79	16,653,393.85
其中：应收利息			应交税费	4,737,093.19	9,854,879.16
应收股利			其他应付款	11,689,366,809.74	9,070,382,794.35
存货	18,714,286.65	18,714,286.65	其中：应付利息		
合同资产			应付股利		
持有待售资产			持有待售负债		
一年内到期的非流动资产			一年内到期的非流动负债	219,442,030.45	203,908,530.43
其他流动资产	189,624.10	1.46	其他流动负债	2,486,156.64	1,918,397.20
流动资产合计	16,787,180,358.63	13,933,141,810.16	流动负债合计	11,928,604,694.90	9,302,787,843.30
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券	1,147,506,549.97	1,146,804,080.44
债权投资			其中：优先股		
其他债权投资			永续债		
长期应收款			租赁负债		
长期股权投资	7,980,108,896.34	7,895,847,904.00	长期应付职工薪酬		
其他权益工具投资	258,906,612.00	258,906,612.00	长期应付款	4,669,997.99	4,669,997.99
其他非流动金融资产	1,000,000.00	1,000,000.00	预计负债		
投资性房地产	143,905.38	147,577.02	递延收益		
固定资产	1,447,503.14	1,789,355.48	递延所得税负债		
在建工程	0.00	0.00	其他非流动负债	4,618,483,109.98	4,870,096,665.07
其中：在建工程	0.00	0.00	非流动负债合计	5,770,659,657.94	6,021,570,743.50
工程物资			负债合计	17,699,264,352.84	15,324,358,586.80
生产性生物资产			股东权益：		
油气资产			实收资本（或股本）	3,181,558,590.92	3,181,558,590.92
使用权资产			其他权益工具		
无形资产	1,258,440.03	1,425,751.95	其中：优先股		
开发支出			永续债		
商誉			资本公积	864,750,264.92	864,750,264.92
长期待摊费用	1,680,908.20	2,353,271.50	减：库存股		
递延所得税资产	208,526,100.48	208,526,100.48	其他综合收益	129,687,376.50	129,687,376.50
其他非流动资产	147,654.71	237,034.22	专项储备		
			盈余公积	387,019,690.31	387,019,690.31
			一般风险准备		
			未分配利润	2,978,120,103.42	2,416,000,907.36
			*归属于母公司所有者权益合计	7,541,136,026.07	6,979,016,830.01
			*少数股东权益		
非流动资产合计	8,453,220,020.28	8,370,233,606.65	所有者权益合计	7,541,136,026.07	6,979,016,830.01
资产总计	25,240,400,378.91	22,303,375,416.81	负债和股东权益总计	25,240,400,378.91	22,303,375,416.81

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2026年度1-6月

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、营业收入	98,761,301.53	60,940,951.58
减：营业成本	3,671.64	3,671.64
税金及附加	343,155.46	71,340.52
销售费用		9,056.60
管理费用	11,173,576.69	12,874,659.49
研发费用		
财务费用	122,909,927.75	190,755,365.22
其中：利息费用	130,065,656.98	197,583,105.04
利息收入	10,343,117.59	6,849,997.99
加：其他收益	34,275.36	119,806.29
投资收益（损失以“-”号填列）	597,753,950.71	836,537,658.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-21,530,027.66	-18,218,350.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
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）	562,119,196.06	693,884,322.68
加：营业外收入		7,081.04
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	562,119,196.06	693,891,403.72
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	562,119,196.06	693,891,403.72
（一）来自持续经营和终止经营的净利润		
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	562,119,196.06	693,891,403.72
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）归属所有者的净利润		
*少数股东损益		
*归属于母公司所有者的净利润	562,119,196.06	693,891,403.72
*被合并方在合并前实现的净利润		
五、其他综合收益	0.00	0.00
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		
7. 多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额		
8. 其他债权投资公允价值变动		
9. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
10. 其他债权投资信用减值准备		
11. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额	562,119,196.06	693,891,403.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	562,119,196.06	693,891,403.72
少数股东的综合收益总额	0.00	0.00
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表

2026年度1-6月

编制单位：象屿地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2026年半年度	2025年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	154,163,461.11	8,686,622.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,284,925,688.97	50,066,970,917.18
经营活动现金流入小计	25,439,089,150.08	50,075,657,539.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,143,753.22	250,881.00
支付给职工以及为职工支付的现金	11,733,789.17	18,616,269.64
支付的各项税费	11,278,689.37	541,974.26
支付其他与经营活动有关的现金	24,289,442,460.51	48,143,794,553.39
经营活动现金流出小计	24,313,598,692.27	48,163,203,678.29
经营活动产生的现金流量净额	1,125,490,457.81	1,912,453,861.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,339,249,335.10	5,127,363,400.00
取得投资收益收到的现金	3,646,574.37	22,173,518.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	1,342,895,909.47	5,149,536,918.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	2,105,834,943.40	2,499,100,000.00
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	2,105,834,943.40	2,499,100,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-762,939,033.93	2,650,436,918.45
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	991,510,000.00	8,993,500,504.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	991,510,000.00	8,993,500,504.00
偿还债务支付的现金	1,240,000,000.00	13,370,995,504.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	116,782,807.10	195,510,689.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		300,000.00
筹资活动现金流出小计	1,356,782,807.10	13,566,806,193.35
筹资活动产生的现金流量净额	-365,272,807.10	-4,573,305,689.35
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	-2,721,383.22	-10,414,909.73
加：期初现金及现金等价物余额	8,842,286.71	15,540,265.64
六、期末现金及现金等价物余额	6,120,903.49	5,125,355.91

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



象屿地产集团有限公司
财务报表附注

一、合并财务报表主要项目注释
（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明上年年末余额的均为期末余额。）

1、货币资金

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
现金	1,023.00	6,865.00
银行存款	11,173,712,912.99	12,801,781,468.78
其他货币资金	79,499,419.35	115,119,831.42
合计	11,253,213,355.34	12,916,908,165.20

2、交易性金融资产

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	174,880,665.50	0.00
其中：信托计划及理财产品	174,880,665.50	0.00

3、应收账款

账龄	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内	251,551,816.29	90,421,902.70
1 至 2 年	1,688,292.26	2,280,725.60
2 至 3 年	21,948,539.79	21,245,686.05
3 年以上	675,616.65	0
小计	275,864,264.99	113,948,314.35
减：坏账准备	8,247,179.87	5,015,730.60
合计	267,617,085.12	108,932,583.75

4、预付款项

账龄	2026 年 6 月 30 日		2025 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	132,455,733.55	85.27	69,167,185.58	63.79

象屿地产集团有限公司
财务报表附注
2026 年半年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

1 至 2 年	13,814,603.34	8.89	35,832,518.25	33.05
2 至 3 年	5,993,545.79	3.86	2,383,370.47	2.20
3 年以上	3074774.27	1.98	1,041,397.27	0.96
合计	155,338,656.95	100.00	108,424,471.57	100.00

5、其他应收款

(1) 分类列示

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	11,944,417,781.47	14,107,566,071.15
合计	11,944,417,781.47	14,107,566,071.15

(2) 2026 年 6 月末按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	账龄	期末余额	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
客商一	往来款	1 年以内	877,910,975.52	8.48	-
		1 至 2 年	134,506,412.97		-
客商二	往来款	1 年以内	22,800,000.00	7.90	-
		1 至 2 年	822,600,000.00		-
		2 至 3 年	98,520,138.00		-
客商三	往来款	3 年以上	861,317,500.00	7.21	-
客商四	往来款	1 年以内	98,000,000.00	6.28	-
		1 至 2 年	652,457,050.00		-
客商五	往来款	3 年以上	718,120,000.00	6.01	-
合计			4,286,232,076.49	35.88	-

6、存货

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
开发成本	37,635,513,407.77	42,332,461,207.72
开发产品	4,116,601,732.06	5,437,747,182.71
库存商品	79,212.79	80,823.55
合计	41,752,194,352.62	47,770,289,213.98

7、其他流动资产

象屿地产集团有限公司
 财务报表附注
 2026 年半年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
预缴及待抵扣税费	3,037,039,405.76	2,976,416,962.67
合同取得成本	243,794,508.05	335,750,448.29
合计	3,280,833,913.81	3,312,167,410.96

8、长期股权投资

投资单位	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
一、合营企业		
天津天安泛科技园开发有限公司	915,790,019.02	918,276,590.97
福建象屿房地产开发有限公司	62,500,667.28	61,964,638.55
苏州象屿地产有限公司	136,441,331.91	586,798,053.01
南平瑞峰置业有限公司	49,003,550.39	50,143,150.03
南平市恒荣房地产开发有限公司	20,021,019.53	20,105,518.28
福建登云房地产开发有限公司	27,812,242.02	30,587,259.57
福州登云湖物业服务有限公司	699,637.14	843,364.14
上海招象惠新房地产开发有限公司	427,178,258.69	423,160,216.69
杭州览辉企业管理咨询有限公司	128,603,167.34	142,158,096.10
福州象邦置业有限公司	127,137,946.83	127,167,366.97
福州象启投资有限公司	75,946,664.23	
合营企业小计	1,971,134,504.38	2,361,204,254.31
二、联营企业		
厦门招港鹭和物业管理有限公司	6,523,760.65	5,336,698.72
Foo Chow Holdings Limited	425,075,033.05	426,522,175.35
河北象屿正丰置业有限公司	8,128,973.23	8,136,540.20
厦门西海湾邮轮城投资有限公司	760,917,730.86	785,777,730.86
上海磐臣房地产开发有限公司	31,940,849.57	32,041,063.87
苏州御泰房地产开发有限公司	-	96,270.44
苏州睿致房地产开发有限公司	32,318,507.45	32,332,813.14
上海铎铎房地产开发有限公司	34,071,151.45	36,389,717.90
南京旭江置业发展有限公司	183,607,127.39	184,326,039.80
上海招屿置业有限公司	666,662,562.39	637,230,094.40
苏州恒青房地产开发有限公司	113,365,836.85	113,830,737.27
昆山协睿房地产开发有限公司	40,371,658.34	40,271,102.73
昆山锦璿置业有限公司	187,446,201.99	187,588,482.30

象屿地产集团有限公司

财务报表附注

2026 年半年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

厦门贸屿房地产开发有限公司	266,769,855.19	267,444,728.60
厦门珑象投资有限公司	304,393,680.94	304,577,753.53
上海荟樾房地产开发有限公司	126,932,573.38	127,378,121.22
昆山高屿房地产开发有限公司	-	3,999,744.32
苏州屿鑫房地产开发有限公司	3,881,063.94	3,881,032.34
联营企业小计	3,192,406,566.67	3,197,160,846.99
合计	5,163,541,071.05	5,558,365,101.30

9、投资性房地产

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
房屋、建筑物	1,729,835,280.23	1,218,489,184.64
土地使用权	1,882,470,798.59	486,883,884.13
合计	3,612,306,078.82	1,705,373,068.77

10、固定资产

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	24,026,147.71	24,856,530.85
机器设备	1,141,909.81	1,298,622.42
运输工具	609,938.68	655,108.30
电子及办公设备	13,228,447.35	14,168,712.89
其他设备	116,407.82	-
合计	39,122,851.37	40,978,974.46

11、在建工程

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
高崎渔港码头及配套设施	98,642,533.30	98,642,533.30
其他零星改造工程项目	862,191.45	-
合计	99,504,724.75	98,642,533.30

12、无形资产

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
土地使用权	2,994,919.24	3,035,945.50
软件	4,321,763.75	5,282,040.34
商标权	799.91	929.63
合计	7,317,482.90	8,318,915.47

13、应付账款

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	1,969,032,292.79	2,848,464,309.96
1 至 2 年（含 2 年）	383,269,287.88	363,261,746.45
2 至 3 年（含 3 年）	126,649,097.94	87,793,284.64
3 年以上	25,854,602.51	38,086,148.27
合计	2,504,805,281.12	3,337,605,489.32

14、预收款项

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	23,527,363.41	22,385,789.72
1 年以上	986,612.13	665,712.81
合计	24,513,975.54	23,051,502.53

15、合同负债

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
预收购房款	22,595,613,216.83	25,494,286,035.03
预收代建、物业管理费	47,352,894.62	45,451,721.69
合计	22,642,966,111.45	25,539,737,756.72

16、其他应付款

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	2,095,648,130.24	1,419,002,871.70
1 至 2 年（含 2 年）	37,152,661.34	311,480,054.36
2 至 3 年（含 3 年）	171,156,994.11	339,291,532.89
3 年以上	1,731,319,615.25	1,693,072,890.77
合计	4,035,277,400.94	3,762,847,349.72

17、长期借款

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
保证借款	12,419,267,776.13	13,006,862,830.12
抵押加保证借款	-	152,336,922.78
质押加保证借款	282,000,000.00	288,000,000.00
抵押加质押借款	975,500,000.00	484,000,000.00
应付利息	9,152,026.91	10,205,347.76
小计	13,685,919,803.00	13,941,405,100.60

象屿地产集团有限公司
财务报表附注
2026 年半年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

减：一年内到期的长期借款	2,684,761,956.70	3,499,705,427.90
合计	11,001,157,846.31	10,441,699,672.68

18、其他非流动负债

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
关联方借款	11,066,204,343.39	12,573,035,968.04
小计	11,066,204,343.39	12,573,035,968.04
减：一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
合计	11,066,204,343.39	12,573,035,968.04

19、营业收入及营业成本

项目	2026 年 1-6 月		2025 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,251,535,230.62	11,210,139,778.05	22,824,956,746.75	17,670,616,966.75
其他业务	23,917,652.01	4,344,193.36	55,650,464.78	3,939,437.29
合计	12,275,452,882.63	11,214,483,971.41	22,880,607,211.53	17,674,556,404.04