

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

中兴财光华审会字（2023）第 304234 号



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-86



审计报告

中兴财光华审会字（2023）第 304234 号

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称番禺雅居乐）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了番禺雅居乐 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于番禺雅居乐，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

番禺雅居乐管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。我们在审计报告日前已获取的其他信息包括番禺雅居乐公司债券 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。



结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们对审计报告日前获取的其他信息已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估番禺雅居乐的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算番禺雅居乐、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督番禺雅居乐的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。



(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对番禺雅居乐持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致番禺雅居乐不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就番禺雅居乐中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

中兴财光华会计师事务所

(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年4月28日



资产负债表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	7,612,986	19,422	18,350,747	15,668
交易性金融资产		336,609		304,951	
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	1,132,330	3,148	3,372,705	5,586
应收款项融资					
预付款项	五、3	946,025	20,429	864,697	20,368
其他应收款	五、4	70,968,424	27,517,704	72,183,349	23,623,420
其中：应收利息					
应收股利		-	3,527,488		2,884,627
存货	五、5	60,541,057	129,317	77,673,883	77,062
合同资产					
持有待售资产		380,734		309,210	-
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	4,835,998	4,499	6,306,016	5,017
流动资产合计		146,754,163	27,694,519	179,365,558	23,747,121
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	五、7	11,249,480	29,369,384	13,247,800	29,397,451
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产		345,051	345,051	345,051	345,051
投资性房地产	五、8	911,347	390,500	2,549,692	551,814
固定资产	五、9	951,226	1,065	978,308	1,100
在建工程	五、10	594,115	123	538,858	123
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	30,328	-	86,628	-
无形资产	五、12	390,049	34,302	647,562	34,985
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	1,505		15,787	
递延所得税资产	五、14	1,471,697		1,264,391	
其他非流动资产	五、15	16,179,062	710,302	19,999,923	1,255,372
非流动资产合计		32,123,860	30,850,727	39,674,000	31,585,896
资产总计		178,878,023	58,545,246	219,039,558	55,333,017

公司法定代表人：张永明 主管会计工作的公司负责人：

许力

公司会计机构负责人：

谢军



资产负债表（续）

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、16			300,000	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、17	300,262	710	940,023	9,038
应付账款	五、18	24,977,948	117,303	22,792,216	124,707
预收款项					
合同负债	五、19	31,511,985	76,629	30,168,080	
应付职工薪酬	五、20	41,086	6,784	19,285	6,263
应交税费	五、21	19,255,106	1,915,265	19,659,450	1,841,846
其他应付款	五、22	45,367,914	35,191,997	60,355,837	22,305,923
其中：应付利息					
应付股利		4,909,953	-	4,717,923	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、23	10,096,182	2,447,621	9,542,803	5,393,107
其他流动负债	五、24	2,741,649		2,414,642	
流动负债合计		134,292,132	39,756,309	146,192,336	29,680,884
非流动负债：					
长期借款	五、25	6,008,620	258,000	19,048,209	259,000
应付债券	五、26				
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、27	7,423		18,815	
长期应付款	五、28	145		155	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、14	1,472,169	81,260	1,615,094	86,629
其他非流动负债					6,942,613
非流动负债合计		7,488,357	339,260	20,682,273	7,288,242
负债合计		141,780,489	40,095,569	166,874,609	36,969,126
所有者权益：					
实收资本	五、29	500,000	500,000	500,000	500,000
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、30	911,164	11,538,943	963,364	11,538,943
减：库存股					
其他综合收益		254,420	235,210	280,914	237,820
专项储备					
盈余公积	五、31	428,906	428,906	428,906	428,906
未分配利润	五、32	13,307,447	5,746,618	20,655,751	5,658,222
归属于母公司所有者权益合计		15,401,937		22,828,935	
少数股东权益		21,695,597		29,336,014	
所有者权益合计		37,097,534	18,449,677	52,164,949	18,363,891
负债和所有者权益总计		178,878,023	58,545,246	219,039,558	55,333,017

公司法定代表人：张志明 主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：谢军



利润表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、33	23,306,238	262,347	40,081,202	40,998
减：营业成本	五、33	22,637,289	428,439	27,008,586	39,592
税金及附加	五、34	1,396,160	-150,353	3,843,017	5,537
销售费用	五、35	1,290,054	12,078	2,969,040	25,470
管理费用	五、36	837,208	48,274	997,215	27,130
研发费用					
财务费用	五、37	588,638	210,676	724,086	543,578
其中：利息费用		696,797	280,938	635,315	525,019
利息收入		263,764	4,629	121,817	2,752
加：其他收益					
投资收益（损失以“-”号填列）	五、38	751,101	3,808,623	4,045,167	2,747,571
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-646,157	-270,170	550,746	245,530
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）	五、39	5,086	-	29,693	-124,686
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	-322,845	-32,625	-267,975	-21,746
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	-3,912,355	-102,755	-1,227,873	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、42	-	-	219,654	317
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,922,125	3,386,476	7,337,924	2,001,147
加：营业外收入	五、43	23,822	-2,440	90,949	1,476
减：营业外支出	五、44	31,916	-3,473	236,933	8,979
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,930,220	3,387,509	7,191,940	1,993,644
减：所得税费用	五、45	443,513	141,219	1,964,718	52,925
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,373,733	3,246,290	5,227,222	1,940,719
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
（一）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,373,733	3,246,290	5,227,222	1,940,719
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,373,733	3,246,290	5,227,222	1,940,719
（二）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,190,409	-	2,576,298	-
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-3,183,323	-	2,650,924	-
五、其他综合收益的税后净额		-26,494	-	80,429	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-14,791	-	41,019	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额		-	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动		-	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动		-	-	-	-
（5）其他		-	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-14,791	-	41,019	-
（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		-14,791	-	41,019	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-11,703	-	39,410	-
六、综合收益总额		-7,400,227	3,246,290	5,307,651	1,940,719
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,205,200	-	2,617,317	-
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-3,195,026	-	2,690,334	-

公司法定代表人：

张志明

主管会计工作的公司负责人：

许力

公司会计机构负责人：

谢军



现金流量表

编制单位: 广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位: 人民币千元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
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		28,975,375	204,230	51,157,149	142,995
收到的税费返还		-			
收到其他与经营活动有关的现金		2,526,880	906,338	1,409,873	828,938
经营活动现金流入小计		31,502,255	1,110,568	52,567,022	971,933
购买商品、接受劳务支付的现金		5,041,792	335,173	30,132,340	55,081
支付给职工以及为职工支付的现金		444,392	11,996	1,175,539	36,955
支付的各项税费		2,144,075	23,561	3,487,512	18,958
支付其他与经营活动有关的现金		2,217,614	764,898	1,582,934	823,309
经营活动现金流出小计		9,847,873	1,135,628	36,378,325	934,303
经营活动产生的现金流量净额		21,654,382	-25,060	16,188,697	37,630
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金		2,206,185	276,904		
取得投资收益收到的现金		652,945	859,025	1,398,559	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,519,501	180,016	1,090,536	317
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,616,028		-1,856,873	
收到其他与投资活动有关的现金		4,448,037	4,384,736	15,230,731	4,744,719
投资活动现金流入小计		10,442,696	5,700,681	15,862,953	4,745,036
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		59,799		134,107	1,866
投资支付的现金		510,404		2,761,834	489,890
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-		-141,821	221,720
支付其他与投资活动有关的现金		33,870,104	-	15,676,420	5,630,184
投资活动现金流出小计		34,440,307	-	18,430,540	6,343,660
投资活动产生的现金流量净额		-23,997,611	5,700,681	-2,567,587	-1,598,624
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金				516,827	
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金				516,827	
取得借款收到的现金		2,853,637	962,923	18,100,740	1,710,000
收到其他与筹资活动有关的现金		36,013,553	1,158,768	9,448,229	3,508,350
筹资活动现金流入小计		38,867,190	2,121,691	28,065,796	5,218,350
偿还债务支付的现金		10,511,857	3,651,000	21,195,861	1,600,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,521,056	3,438,833	11,591,583	672,703
支付其他与筹资活动有关的现金		24,413,174	710,629	12,747,405	2,784,555
筹资活动现金流出小计		46,446,087	7,800,462	45,534,849	5,057,258
筹资活动产生的现金流量净额		-7,578,897	-5,678,771	-17,469,053	161,092
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		-9,922,126	-3,150	-3,847,943	-1,399,902
加: 期初现金及现金等价物余额		11,357,360	13,656	15,205,303	1,413,558
六、期末现金及现金等价物余额		1,435,234	10,506	11,357,360	13,656

公司法定代表人: 张长海 主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人: 谢军





合并所有者权益变动表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

	2022年度									
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000		963,364		280,914		428,906	20,655,751	22,828,935	29,336,014
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	500,000		963,364		280,914		428,906	20,655,751	22,828,935	29,336,014
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额	-	-	-52,200	-	-26,494	-	-	-7,348,304	-7,426,998	-15,067,415
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-52,200	-	-26,494	-	-	-4,190,409	-4,216,903	-3,183,323
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配	-	-	-52,200	-	-	-	-	-3,157,895	-3,157,895	-4,019,594
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	500,000		911,164		254,420		428,906	13,307,447	15,401,937	21,695,597

公司法定代表人：张=6209

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

许力



编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

合并所有者权益变动表

单位：人民币千元

	2021年度									
	归属于母公司所有者权益			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	未分配利润	小计	所有者权益合计
一、上年期末余额	500,000		5,752,434		233,935		234,834	23,183,190	29,914,393	28,598,214
加：会计政策变更					5,960			-367,227	-361,267	-18,460
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	500,000		5,752,434		239,895		234,834	22,815,963	29,553,126	28,589,754
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额					41,019		194,072	-2,160,212	-6,724,191	-5,957,931
（二）所有者投入和减少资本					41,019			2,576,298	2,617,317	2,690,334
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积			4,799,070				194,072	4,736,510	4,799,070	4,799,070
2. 对所有者分配							194,072	-194,072	-4,542,438	-7,135,808
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	500,000		963,364		280,914		428,906	20,655,751	22,828,935	29,336,014
52,164,949										

公司法定代表人：张永明

主管会计工作的公司负责人：许力

公司会计机构负责人：陈永军



所有者权益变动表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	实收资本	其他权益工具			2022年度				
		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、上年期末余额	500,000	-	-	-	11,538,943	-	237,820	-	428,906
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	500,000	-	-	-	11,538,943	-	237,820	-	428,906
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	237,820	-	428,906
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	500,000	-	-	-	11,538,943	-	235,210	-	428,906

公司法定代表人：张三

主管会计工作的公司负责人：王

公司会计机构负责人：李



所有者权益变动表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

	2021年度							
	实收资本	优先股	其他权益工具 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、上年期末余额	500,000	-	-	4,846,212	-	237,820	-	234,834
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	500,000	-	-	4,846,212	-	237,820	-	234,834
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	6,692,731	-	-	-	194,072
（一）综合收益总额	-	-	-	6,692,731	-	-	-	194,072
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	6,692,731	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	500,000	-	-	11,538,943	-	237,820	-	428,906

公司法定代表人：李三

主管会计工作的公司负责人：李三

公司会计机构负责人：李三



李三

财务报表附注

一、公司基本情况

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）由中山市雅居乐集团有限公司（以下简称“中山雅居乐”）和香港雅居乐国际有限公司（以下简称“香港雅居乐”）于 2000 年 3 月 27 日在中华人民共和国广州市共同出资注册成立，为中外合资企业，成立时注册资本为人民币 100,000,000 元，经营期限为 30 年。

经过一系列股权变更，本公司母公司变更为勇富集团有限公司，最终控股公司为雅居乐集团控股有限公司（以下简称“雅居乐集团公司”）。截止至 2022 年 12 月 31 日，本公司的实收资本和注册资本为人民币 500,000,000 元。

本公司及子公司（以下合称“本集团”）经批准的经营范围为房地产开发经营，物业管理，房地产咨询服务，自有房地产经营活动，房屋租赁及场地租赁。于 2022 年度，本公司的实际主营业务为房地产开发经营及房屋租赁。

本财务报表由本集团企业负责人于 2023 年 4 月 28 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

截至 2022 年 12 月 31 日止年度，本集团净亏损人民币-73.73 亿元。于 2022 年 12 月 31 日，本集团拥有人民币 76.13 亿元的现金及银行存款（包括限制性货币资金）及人民币 60.09 亿元的长期借款。

鉴于该情况及当前经济环境，本公司董事评估本集团是否拥有充足财务资源继续持续经营时，已考虑本集团未来流动资金状况及可动用的融资渠道（包括信贷融资）。本公司董事亦采取各类措施以确保本集团具备充足的营运资金，包括：

（1）加快物业预售，加速收取销售所得款项；

（2）密切关注物业发展项目的建造进程，确保建造及相关款项得以达成，根据预售安排出售的相关物业按期完工并交付给客户，从而使本集团能够按计划解除受限制的预售所得款项；

（3）继续以本集团可接受的成本，寻求现有借款以及新债务和银行借款再融资，以资助解决其现有财务责任和日后的营运和资本开支；

（4）如有需要，出售若干非核心物业和非核心业务，以产生更多现金流；

（5）在获得所需的资金之前，本集团不会承诺进行重大的资本支出及土地收购。

经统计（1）本集团流动资产净值人民币 124.62 亿元；（2）现金流量预测包括本集团于到期前获得新融资、延续或再融资现有信贷融资的能力；（3）本集团于报告期末直至本报告日，成功取得新借款约人民币 29.59 亿元；及（4）可立即出售的未质押资产的可用性，本公司董事认为，本集团拥有充足营运资金可履行其自报告期结束后未来十二个月到期的财务责任。因此，这些财务报表是在持续经营的基础上编制的，假设在正常业务过程中变现资产和清偿负债。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

除房地产行业以外，本公司经营业务的营业周期通常以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至确认销售收入，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划

净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团

持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股

东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

（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：（a）以摊余成本计量的金融资产；（b）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（c）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。

（a）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，采用以摊余成本计量：

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贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。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、应收账款和其他应收款等。

（b）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。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

②减值

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

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

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，认定为处于第一阶段的金融工具，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，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。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，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。

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：

应收账款	应收非关联方组合
其他应收款	应收关联方组合
其他应收款	应收非关联方组合

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况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：

(a) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

(b) 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；

(c) 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的控制。

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，包括应付票据及应付账款、其他应付款、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，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

（3）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。

（4）衍生工具及嵌入衍生工具

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

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本集团从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

存货按取得成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

房地产开发产品成本包括土地成本、建筑成本、其他直接和间接开发费用等。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。

存货跌价准备按单项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。

取得施工许可证的在建开发产品预期于一个营运周期内完工转出，因此，列示为流动资产，其余在建开发产品列示为非流动资产。

12、合同资产和合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本集团已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

13、持有待售资产

本集团将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分

为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

本集团将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本集团将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、长期股权投资

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

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的

相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投

资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部

转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、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来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。于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的计量时，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。自用或作为存货的房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产、无形资产或存货转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产、无形资产或存货原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产、无形资产或存货原账面价值的，差额计入其他综合收益，待该投资性房地产处置时转入当期损益。

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

16、固定资产及其累计折旧

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、机器设备以及办公设备等。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。

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：

类别	折旧方法	使用年限	残值率	年折旧率
----	------	------	-----	------

房屋及建筑物	年限平均法	20 年-30 年	3.00%	3.23%-4.85%
运输工具	年限平均法	4 年-10 年	3.00%	9.70%-24.25%
机器设备	年限平均法	5 年-10 年	3.00%	9.70%-19.40%
办公设备	年限平均法	5 年-10 年	3.00%	9.70%-19.40%

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。

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。

17、在建工程

本公司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。。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、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或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合

同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（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主要为租入的房屋及建筑物。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，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，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

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，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，此外为经营租赁。本集团

作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

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

租赁收款额，是指本集团因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本集团提供的担保余值。

本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，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。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 6 月 30 日之前的租金减免，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。

除上述新冠肺炎疫情直接引发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。

20、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权和软件，以成本计量。

（1）土地使用权

土地使用权按使用年限 70 年平均摊销。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）软件

软件按可使用年限 5-10 年平均摊销。

（3）定期复核使用寿命和摊销的方法

本集团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。

21、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用包括使用权资产改良支出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，按预计收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。

22、长期资产减值

对于固定资产、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非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、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。

（3）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。

（4）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。

24、收入确认

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。

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在某一时段还是某一时点转移，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生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。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示。

本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

销售物业

物业销售在物业完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点确认销售收入。

25、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本集团能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、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。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，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。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

26、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，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，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的

递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

27、利润分配

拟发放的利润于股东会/董事会批准的当期，确认为负债。

28、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，以决定向其分配资源、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。

如果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，则合并为一个经营分部。

本集团业务单一，为在中国境内从事房地产开发。管理层将此业务视作为一个整体实施管理、评估经营成果。因此，本集团不呈报分部信息。

29、重要的会计估计和判断

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）所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本集团需要作出重大判断。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。本集团慎重评估各项交易的税务影响，并计提相应的所得税。本集团定期根据更新的税收法规重新评估这些交易的税务影响。递延所得税资产按可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异确认。递延所得税资产只会在未来应纳税所得很有可能用作抵销有关递延所得税资产时确认，所以需要管理层判断获得未来应纳税所得的可能性。本集团持续审阅对递延所得税的判断，如果预计未来很可能获得能利用的未来应纳税所得，将确认相应的递延所得税资产。

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

中国土地增值税乃就土地价值的增值数额（即出售物业所得款项减包括土地成本、借款成本及所有物业发展开支在内的可扣减开支）按介乎 30%至 60%不等的递增税率征收。

本集团在中国从事物业发展业务的附属公司均须缴纳土地增值税，其已列入税金及附加。然而，该等税项的实施情况因不同国内城市而异，且本集团未能就若干项目与不同税务局最终确定其土地增值税的纳税申报。因此，在厘定土地增值金额及其相关应付税项时须作出重大判断。本集团按照管理层的最佳估计确认该等负债。倘最终税额与最初记录的金额不同，该等差额将会影响作出有关决定期间的税金及附加及土地增值税拨备。

（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。如果管理层对估计售价及完工时将要发生的成本及费用等进行修订，将影响存货的可变现净值的估计，该差异将对计提的存货跌价准备产生影响。

（4）预期信用损失的计量

本公司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，本公司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。

（5）投资性房地产的公允价值评估

公允价值的最佳证据为在活跃市场上附带类似租约与其他合约的物业的现行价格。倘若并无有关资料，本集团将金额定于合理公允价值估计的范围内。作出判断时，本集团会考虑多个来源的数据，包括：

①不同性质、状况或位置或受不同租约或其他合约规定的物业在活跃市场的现行价格，并予以调整以反映该等差异；

②类似物业在不活跃市场的最近价格，并予以调整以反映自按该等价格进行交易的日期起任何经济状况的变化；

③按日后现金流量的可靠估计作出的贴现现金流量预测，该估计乃源自任何现有租约及其他合约的条款及（如有可能）源自外来凭证，例如处于相同位置及状况下的类似物业的现行市场租金，并采用可反映现金流量金额及时间不明确性的现有市场评估的折现率计算。

本集团的投资性房地产于资产负债表日由独立专业合格评估师威格斯、高力国际等对其公允价值进行评估，有关评估方法及假设详见附注九、1。如果相关的评估方法或假设发生变化，将影响投资性房地产公允价值的估计，该差异将对公允价值变动损益产生影响。

（6）长期资产减值准备的会计估计

如附注三、22、所述，本集团在资产负债表日对存在减值迹象的固定资产、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、合营企业及联营企业的长期股权投资等长期资产进行减值测试时，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，其计算需要采用会计估计。

在判断上述资产是否存在减值时，管理层主要从以下方面进行评估和分析：

①影响资产减值的事项是否已经发生；

②资产继续使用或处置的预期可获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值；

③预计未来现金流量现值中使用的假设是否适当。

本集团所采用的用于确定减值的相关假设，未来现金流量现值方法中的折现率、增长率及毛利率假设的变化可能会对减值测试中所使用的现值产生重大影响，并导致本集团的上述长期资产出现减值。

30、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”)，其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	房产销售应税收入	9%、5%
	房地产租赁应税收入	5%
	物业管理应税收入	6%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%
土地增值税	预缴：按预收房款	1%-4%
	达到清算条件时按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率30%-60%
土地使用税	自有及未出售物业占地	3元/每平方米/每年
房产税	从价计征的，按房产原值减除扣除比例后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2、优惠税负及批文

根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6 号)等相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2022 年 1 月 1 日，期末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2022 年度，上期指 2021 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
银行存款	1,435,234	11,357,360
其他货币资金	6,177,752	6,993,387
合 计	7,612,986	18,350,747

注：其他货币资金主要是于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日存放在指定银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的监管资金，将根据若干项目开发进度里程碑解除限制。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,029,153	3,246,220
1至2年	96,855	110,701
2至3年	10,020	16,426
3年以上	2,126	21,026
小计	1,138,154	3,394,373
减：坏账准备	5,824	21,668
合 计	1,132,330	3,372,705

注：于 2022 年 12 月 31 日，本集团的应收账款主要为应向业主收取的应收售楼款项。

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	1,118,178	100.00	5,824	0.52	1,112,354
合计	1,118,178		5,824		1,112,354

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,394,373	100.00	21,668	0.64	3,372,705
合计	3,394,373		21,668		3,372,705

(3) 坏账准备

本集团对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信

用损失计量损失准备。

2022 年组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合——非关联方组合：

账 龄	账面余额	整个存续期预期 信用损失率%	坏账准备
1 年以内	1,009,176	0.20	2,018
1 至 2 年	96,856	2.00	1,938
2 至 3 年	10,020	7.00	701.4
3 年以上	2,126	54.90	1,167
合 计	1,118,178		5,824

(4) 坏账准备的变动

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
组合计提坏账准备	21,668		15,844		5,824
合 计	21,668		15,844		5,824

(5) 期末无应收关联企业款项。

3、预付款项

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	498,089	52.65	567,959	65.68
1 至 2 年	447,936	47.35	87,369	10.11
2 年以上			209,369	24.21
合 计	946,025	100.00	864,697	100.00

注：于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的预付账款余额主要为预付土地收购款。

4、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	70,968,424	72,183,349
合 计	70,968,424	72,183,349

其他应收款情况

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	70,533,067	71,011,503
1 至 2 年	1,277,196	1,367,623
2 年以上	418,105	3,766,285
小计	72,228,368	76,145,411
减：列示于其他非流动资产的其他应收款		3,040,807
减：坏账准备	1,259,944	921,255
合计	70,968,424	72,183,349

(2) 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 个月内 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）	
期初余额	510,569		410,686	921,255
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	187,705		150,984	338,689
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	698,274		561,670	1,259,944

(3) 坏账准备的变动

于 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段的其他应收款分析如下：

①2022 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：

项 目	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率%	坏账准备
关联方组合	61,272,520	0.80	490,180
非关联方组合	9,691,736	2.15	208,094
合 计	70,964,256		698,274

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
------	------	------

款项性质	期末余额	期初余额
应收关联方款项	62,242,520	67,391,269
应收第三方往来款	4,663,186	4,594,226
应收少数股东款项	2,257,644	2,711,846
应收托管楼款	2,320,130	533,279
应收保证金	255,351	442,362
应收物业维修基金	37,043	44,717
其他	452,494	427,712
小计	72,228,368	76,145,411
减：列示于其他非流动资产的其他应收款		3,040,807
减：坏账准备	1,259,944	921,255
合计	70,968,424	72,183,349

(5) 本集团本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

(6) 期末应收关联企业款项情况于本附注十、5 披露。

5、存货

(1) 存货分类

项 目	期初余额	本年增加	本年转出	期末余额
成本				
在建开发产品	83,056,397			13,482,829
已完工开发产品	12,455,585			65,461,390
小计	95,511,982			78,944,219
减：存货跌价准备				
在建开发产品	460,652	2,773,446	1,267,396	1,966,702.00
已完工开发产品	813,857	633,052	479,209	967,700
小计	1,274,509	3,406,498	1,746,605	2,934,402
减：超过一个营运周期列作非流动资产的存货	16,563,590			15,468,760
合 计	77,673,883			60,541,057

注 1：于 2022 年度，借款利息资本化计入存货的金额为人民 3,004,945,000 元（附注五、38）（2021 年度：人民币 2,142,995,000 元），用于确定借款利息资本化的年利率为 6.92%（2021 年度：6.29%）。

注 2：于 2022 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为人民币 25,165,127,000 元（2021 年 12 月 31 日人民币 25,758,783,000 元）的存货作为借款的抵押物（附注五、25（2））

注 3：本公司按照项目实际销售情况和目前市场价格状况，对项目可变现净值进行测试后，对在建开发产品以及已完工开发产品计提了存货跌价准备。计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售，已预售部分按照实际签约金额确

认估计售价，未售部分结合近期平均签约价格和类似产品的市场销售价格确定估计售价。

注 4：于 2022 年 12 月 31 日，本集团持有超过一个营运周期的拟开发土地人民币 15,468,760,000 元计入其他非流动资产（2021 年 12 月 31 日：人民币 16,563,590,000 元）。

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	1,937,597	2,460,012
预缴土地增值税	1,332,949	1,557,138
合同取得成本	475,838	657,664
其他预交及待抵扣税金	1,089,614	1,631,202
合 计	4,835,998	6,306,016

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
威海雅蓝投资开发有限公司（"威海雅蓝"）	1,821,775	53,030		-59,786		
中山市海德房地产开发有限公司（"中山海德"）	1,485,550			-4,204		
广州利合房地产开发有限公司（"广州利合"）	895,511		895,511			
广东新美居房地产发展有限公司（"广东新美居"）	639,537			-62,312		
中山市雅琛房地产开发经营有限公司（"中山雅琛"）	630,928			-126,155		
天津雅逸房地产开发有限公司（"天津雅逸"）	435,473			-73,412		
广西富雅投资有限公司（"广西富雅"）	426,992			-30,916		

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
常州嘉茂置业发展有限公司（"常州嘉茂"）	408,632			-3,686		
海南伊海荣盛房地产开发有限公司（"海南伊海荣盛"）	638,096			-1,605		
嘉兴兴雅房地产开发有限公司（"嘉兴兴雅"）	381,845			19,937		
惠州市仲元实业有限公司（"惠州仲元"）	375,408			-19,336		
北海雅正房地产开发有限公司（"北海雅正"）	326,886			-33,688		
北海雅港房地产开发有限公司（"北海雅港"）	326,734					
佛山雅展房地产开发有限公司（"佛山雅展"）	277,284			-82,248		
诸暨市祥雅企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（"诸暨市祥雅"）	258,060			-224,356		
广西雅凯房地产开发有限公司（"广西雅凯"）	244,373					
其他	1,168,627	1,246,000	242,034	-163,330		
小计	10,741,711	1,299,030	1,137,545	-865,097		
二、联营企业						
广州海雅投资有限公司（"广州海雅投资"）	929,064			-21,813		
昆明雅欣房地产开发有限公司（"昆明雅欣"）	356,716			124,375		
佛山市三水区擎美	165,796			-10,475		

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
房地产有限公司（"三水擎美"）						
其他	1,054,513	33,694	326,847	126,852		
小计	2,506,089	33,694	326,847	218,939		
合 计	13,247,800	1,332,724	1,464,392	-646,158		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
威海雅蓝投资开发有限公司（"威海雅蓝"）				1,815,019	
中山市海德房地产开发有限公司（"中山海德"）				1,481,346	
广州利合房地产开发有限公司（"广州利合"）				-	
广东新美居房地产发展有限公司（"广东新美居"）				577,225	
中山市雅琛房地产开发有限公司（"中山雅琛"）				504,773	
天津雅逸房地产开发有限公司（"天津雅逸"）		274,483		87,578	274,483
广西富雅投资有限公司（"广西富雅"）				396,076	
常州嘉茂置业发展有限公司（"常州嘉茂"）				404,946	
海南伊海荣盛房地产开发有限公司				636,491	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司("海南伊海荣盛")					
嘉兴兴雅房地产开发有限公司("嘉兴兴雅")				401,782	
惠州市仲元实业有限公司("惠州仲元")				356,072	
北海雅正房地产开发有限公司("北海雅正")		102,754		190,444	102,754
北海雅港房地产开发有限公司("北海雅港")				326,734	
佛山雅展房地产开发有限公司("佛山雅展")				195,036	
诸暨市祥雅企业管理咨询合伙企业(有限合伙)("诸暨市祥雅")		33,703			33,703
广西雅凯房地产开发有限公司("广西雅凯")				244,373	
其他		803,684		1,205,579	
小计		1,214,624		8,823,474	410,940
二、联营企业					
广州海雅投资有限公司("广州海雅投资")				907,251	
昆明雅欣房地产开发有限公司("昆明雅欣")				481,091	
佛山市三水区擎美房地产有限公司("三水擎美")				155,321	
其他	5,869.00			882,343	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
小计	5,869.00			2,426,006	
合 计	5,869.00	1,214,624		11,249,480	410,940

8、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、建筑物及土地使用权
一、年初余额	2,549,692
二、本年变动	-1,638,345
加：存货转入	
公允价值变动	-648
计入其他综合收益的重估收益	
减：处置	1,262,697
其他转出	380,734
公允价值变动	-5,734
三、年末余额	911,347

9、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	951,226	978,308
固定资产清理		
合 计	951,226	978,308

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	1,350,221	67,999	26,883	66,363	1,511,466
2、本年增加金额	175,538			80	175,618
(1) 购置	3			80	83
(2) 存货转入	175,535				175,535
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额	56,378	11,639	5,983	34,734	108,734
(1) 处置或报废	56,378	11,639	5,983	34,734	108,734

项 目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
(2) 合并范围减少					
4、年末余额	1,469,381	56,360	20,900	31,709	1,578,350
二、累计折旧					
1、年初余额	386,327	63,003	22,126	61,702	533,158
2、本年增加金额	156,953	2,108	4,327	6,774	170,162
(1) 计提	156,953	2,108	4,327	6,774	170,162
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额	15,997	10,969	5,878	43,352	76,196
(1) 处置或报废	15,997	10,969	5,878	43,352	76,196
(2) 合并范围减少					
4、年末余额	527,283	54,142	20,575	25,124	627,124
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	942,098	2,218	325	6,585	951,226
2、年初账面价值	963,894	4,996	4,757	4,661	978,308

10、 在建工程

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
在建工程	538,858	59,348	4,091	594,115
合 计	538,858	59,348	4,091	594,115

注：于 2022 年 12 月 31 日，管理层经评估后认为本集团无需对在建工程计提减值准备。

11、 使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1、年初余额	157,062

项 目	房屋及建筑物
2、本年增加金额	4,092
3、本年减少金额	
4、年末余额	161,154
二、累计折旧	
1、年初余额	70,434
2、本年增加金额	60,392
3、本年减少金额	
4、年末余额	130,826
三、减值准备	
1、年初余额	
2、本年增加金额	
3、本年减少金额	
4、年末余额	
四、账面价值	
1、年末账面价值	30,328
2、年初账面价值	86,628

12、 无形资产

（1）无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	723,189	52,754	775,943
2、本年增加金额			
（1）购置			
（2）内部研发			
（3）企业合并增加			
3、本年减少金额	337,080	4,985	342,065
（1）处置	337,080	4,985	342,065
（2）合并范围减少			
（3）转出至持有待售资产			
4、年末余额	386,109	47,769	433,878
二、累计摊销			
1、年初余额	90,304	38,077	128,381
2、本年增加金额	9,481	5,794	15,275
（1）摊销	9,481	5,794	15,275
（2）企业合并增加			
3、本年减少金额	95,423	4,405	99,827

项 目	土地使用权	软件	合计
(1) 处置	95,423	4,405	99,827
(2) 合并范围减少			
(3) 转出至持有待售资产			
4、年末余额	4,362	39,467	43,829
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	381,747	8,302	390,049
2、年初账面价值	632,885	14,677	647,562

13、 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
办公场地装修	15,787	368	1,229	13,421	1,505
合 计	15,787	368	1,229	13,421	1,505

14、 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		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	161,324	645,296	480,661	1,922,644
应收款项坏账准备	316,442	1,265,768	235,731	942,923
存货跌价准备	733,601	2,934,402	318,627	1,274,509
应付预提工程款	89,719	358,876	66,960	267,840
预提费用	170,611	682,444	162,412	649,646
合 计	1,471,697	5,886,786	1,264,391	5,057,562

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,030,431	697,484
可抵扣亏损	9,420,536	4,234,277
合 计	10,450,967	4,931,761

(3) 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	期初余额
2022年		73,304
2023年	204,999	204,999
2024年	343,576	343,576
2025年	1,068,450	1,068,450
2026年	2,543,948	2,543,948
2027年	5,259,563	
合 计	9,420,536	4,234,277

(4) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 负债	应纳税暂时 性差异	递延所得税 负债	应纳税暂时 性差异
投资性房地产的公允价值 变动	194,146	776,585	201,706	806,824
借款利息资本化	1,121,538	4,486,151	896,842	3,587,368
金融资产公允价值变动	46,863	187,452	46,863	187,452
固定资产账面价值税会差 异	10,951	43,804	11,473	45,892
收购公司公允价值变动	209	835	208,750	835,000
子公司转合营公司的重估 收益	98,462	393,848	249,460	997,840
合 计	1,472,169	5,888,675	1,615,094	6,460,376

15、 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待开发土地	15,468,760	16,563,590
预付土地款	104,114	
预缴企业所得税	606,188	395,526
预付投资款		3,040,807
合 计	16,179,062	19,999,923

16、 短期借款

短期借款分类：

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款		300,000
合 计		300,000

17、 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	300,262	940,023
合 计	300,262	940,023

18、 应付账款

（1）应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	19,176,919	20,926,146
应付材料设备款	2,369,234	1,840,884
其他	3,431,795	25,186
合 计	24,977,948	22,792,216

（2）期末应付关联企业款项情况于本附注十、5 披露。

19、 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收售楼	31,460,567	30,117,734
预收及其他	51,418	50,346
合 计	31,511,985	30,168,080

20、 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,067	362,621	350,644	31,044
二、离职后福利-设定提存计划		22,295	22,295	
三、辞退福利	218	64,217	63,740	695
四、其他长期职工福利		17,060	7,713	9,347
合 计	19,285	466,193	444,392	41,086

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,834	333,420	319,861	25,393
2、职工福利费	7,060	606	2,078	5,588
3、社会保险费		9,323	9,323	
其中：医疗保险费		8,106	8,106	
工伤保险费		507	507	
生育保险费		710	710	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
4、住房公积金		18,373	18,373	
5、工会经费和职工教育经费	173	899	1,009	63
6、非货币性福利				
7、其他短期薪酬				
合 计	19,067	362,621	350,644	31,044

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		20,268	20,268	
2、失业保险费		2,027	2,027	
合 计		22,295	22,295	

21、 应交税费

税 项	期末余额	期初余额
土地增值税	17,230,019	17,444,036
增值税	1,747,538	1,892,746
企业所得税	141,564	168,377
其他	135,985	154,291
合 计	19,255,106	19,659,450

22、 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		30,462
应付股利	4,909,953	4,717,923
其他应付款	40,457,961	55,607,452
合 计	45,367,914	60,355,837

(1) 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	4,909,953	4,717,923
合 计	4,909,953	4,717,923

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付关联方	28,069,633	38,154,867
应付第三方往来款	6,843,678	9,441,947

项 目	期末余额	期初余额
应付少数股东借款	2,168,708	4,241,916
应付工程保证金	949,260	907,880
预提费用	682,444	649,646
其他	1,744,238	2,211,196
合 计	40,457,961	55,607,452

②期末其他应付关联企业款项情况于本附注十、5 披露。

23、 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注五、25）	7,630,901	5,026,279
一年内到期的应付债券（附注五、26）	2,446,621	4,443,287
一年内到期的租赁负债（附注五、27）	18,660	73,237
合 计	10,096,182	9,542,803

24、 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税项	2,741,649	2,414,642
合 计	2,741,649	2,414,642

25、 长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	7,693,098	20,187,938
保证借款	1,135,333	1,701,500
质押借款	4,811,090	2,185,050
减：一年内到期的长期借款（附注五、23）		
抵押借款	4,177,481	3,981,459
担保借款	1,127,833	
质押借款	2,325,587	1,044,820
合 计	6,008,620	19,048,209

（2）①于 2022 年 12 月 31 日，抵押借款人民币 7,693,098,000 元系由本集团账面价值人民币 27,462,681,692 元的存货作为抵押物。

②于 2021 年 12 月 31 日，抵押借款人民币 20,187,938,000 元系由本公司账面价值人民币 25,165,127,000 元的存货作为抵押物。

（3）于 2022 年 12 月 31 日，担保借款中人民币 1,135,333,000 元由雅居乐集团公司及附属子公司提供担保（2021 年 12 月 31 日：担保借款中人民币 1,701,500,000 元系

由雅居乐集团公司及附属子公司提供担保)。

(4) ①于 2022 年 12 月 31 日，质押借款中人民币 66,634,000 元系由物业收款权作为质押物，人民币 4,268,981,708 元系由持有的若干子公司全部或部分股权作为质押物。

②于 2021 年 12 月 31 日，质押借款中人民币 1,530,080,000 元系由物业收款权作为质押物，人民币 654,970,000 元系由持有的若干子公司全部或部分股权作为质押物。

(5) 于 2022 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率分别为 5.72%（2021 年 12 月 31 日：6.27%）

26、 应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公开发行债券	1,448,301	1,446,711
非公开发行债券	998,320	2,996,576
减：一年内到期的部分（附注五、23）	2,446,621	4,443,287
合 计		

注 1：本公司于 2021 年 4 月 9 日面向专业投资者公开发行总额为 1,450,000,000 元，期限为 3 年、发行利率为 5.9% 的公司债券，扣除发行费用后净额为人民币 1,445,650,000 元。于第一年年末（即 2022 年 4 月 9 日），本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。该债券采用摊余成本法核算，于 2022 年 12 月 31 日，该债券的余额为 1,448,302,000 元。注 2：本公司于 2020 年 7 月 13 日及 2020 年 10 月 17 日非公开发行第一期及第二期金额均为人民币 1,500,000,000 元，期限均为 2 年、发行利率均为 6.2% 的公司债券，扣除发行费用后净额分别为人民币 1,495,500,000 元、人民币 1,498,440,000 元。该债券采用摊余成本法核算。于 2022 年 12 月 31 日，该债券的余额为 998,320,000 元。

27、 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	26,083	92,052
减：一年内到期的租赁负债（附注五、23）	18,660	73,237
合 计	7,423	18,815

28、 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	145	155
合 计	145	155

29、 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
勇富集团有限公司	500,000			500,000
合 计	500,000			500,000

30、 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	963,364		52,200	911,164
合 计	963,364		52,200	911,164

31、 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	428,906			428,906
合 计	428,906			428,906

32、 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	20,655,751	23,183,190
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-367,227
调整后期初未分配利润	20,655,751	22,815,963
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,190,409	2,576,298
其他综合收益结转留存收益		
减：提取法定盈余公积		194,072
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付普通股股利	3,157,894	4,542,438
期末未分配利润	13,307,447	20,655,751

33、 营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	22,864,788	22,215,571	39,967,462	26,930,466
其他业务	441,450	421,718	113,740	78,120
合 计	23,306,238	22,637,289	40,081,202	27,008,586

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
房地产行业	22,864,788	22,215,571	39,967,462	26,930,466
合 计	22,864,788	22,215,571	39,967,462	26,930,466

注：本集团根据签订的物业销售合同，在客户取得商品房的控制权时点确认营业收入。

34、 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	1,323,148	3,541,845
其他	73,012	301,172
合 计	1,396,160	3,843,017

35、 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	81,252	161,627
办公费	65,325	74,260
销售佣金	1,019,901	1,984,715
广告宣传费	34,568	613,710
折旧和摊销	31,845	32,007
中介机构费	1,211	5,112
租金	1,351	6,097
业务接待费	6,324	8,634
其他	48,277	82,878
合 计	1,290,054	2,969,040

36、 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	150,470	216,669
商标费	165,882	477,316
折旧和摊销	25,872	128,219
中介机构费	275,482	84,168
租金	48,171	3,781
业务招待费	14,581	58,176
其他	156,750	28,886
合 计	837,208	997,215

37、 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	696,797	635,315
减：利息收入	163,764	121,817
其他	55,605	210,588
合 计	588,638	724,086

38、 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-646,157	550,746
处置长期股权投资产生的投资收益	1,397,258	3,282,790
其中：处置子公司产生的处置收益	1,000,601	1,579,610
处置子公司剩余股权的重估收益	255,936	1,612,750
处置联营及合营公司净收益	944,405	84,232
合营公司转子公司重估收益		6,198
处置金融资产产生的投资收益		-4,559
委托贷款利息收入		216,151
其中：关联方		83,767
第三方		132,384
其他		39
合 计	751,101	4,045,167

39、 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	5,086	29,693
合 计	5,086	29,693

40、 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-15,844	-6,281
其他应收款坏账损失	338,689	274,256
合 计	322,845	267,975

41、 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	3,406,498	983,991
长期股权投资减值损失	505,857	243,882
合 计	3,912,355	1,227,873

42、 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益		219,654
合 计		219,654

43、 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	3,054	12,201
违约金收入	3,999	30,451
罚款收入	5,643	29,472
挹定收入	753	12,084
其他	10,373	6,741
合 计	23,822	90,949

44、 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出	4,600	116,420
赔偿金	25,594	112,535
其他	1,722	7,978
合 计	31,916	236,933

45、 所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	767,250	2,115,484
递延所得税费用	-323,737	-150,766
合 计	443,513	1,964,718

注：非应纳税收入主要为按照权益法享有被投资单位净收益的份额。

46、 现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-7,373,733	5,227,222
加：信用减值损失	322,845	267,975
资产减值损失	-3,912,355	1,227,873

补充资料	本期发生额	上期发生额
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	170,162	91,392
使用权资产折旧	60,392	70,434
无形资产摊销	15,275	23,714
长期待摊费用摊销	1,229	26,176
资产处置损失（收益以“-”号填列）	-515,062	-219,654
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,086	-29,693
财务费用（收益以“-”号填列）	696,797	832,077
投资损失（收益以“-”号填列）	-751,101	-4,045,167
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-116,431	-306,546
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-207,306	155,780
存货的减少（增加以“-”号填列）	18,365,546	-5,389,875
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,375,690	1,766,469
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,527,520	16,490,520
经营活动产生的现金流量净额	21,654,382	16,188,697
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
向同受最终控股公司控制的子公司增资并形成同一控制下的企业合并		
因业务合并而抵消的合作方应收款项		
当期新增的使用权资产	30,328	83,930
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,435,234	11,357,360
减：现金的期初余额	11,357,360	15,205,303
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-9,922,126	-3,847,943

(2) 取得子公司收到的现金净额

项 目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下企业合并支付的现金和现金等价物		
加：购买日子公司持有的现金和现金等价物		141,821
取得子公司收到的现金净额		141,821

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期发生额	上期发生额
一、现金		
其中：库存现金		

项 目	本期发生额	上期发生额
可随时用于支付的银行存款	1,435,234	11,357,360
可随时用于支付的其他货币资金	6,177,752	6,993,387
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
减：受限制的存款及利息	6,177,752	6,993,387
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,435,234	11,357,360
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

1、处置子公司

本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

于 2022 年，本集团以现金对价人民币 1,992,477,911.50 元的处置价款向第三方出售了若干附属子公司之部分股权至丧失控制权，处置损益信息如下：

项 目	金 额
处置对价	1,992,477,911.50
剩余长期股权投资的公允价值	297,000,000.00
减：合并财务报表层面享有的被处置公司净资产份额	-1,580,689,932.23

项 目	金 额
处置产生的投资收益	708,787,979.27
其中：剩余股权重估收益	255,935,670.22
处置产生的投资收益	452,852,309.06

本集团处置上述股权后，上述被处置公司成为本集团之联合营企业，因此，本集团对上述被处置公司的剩余长期股权投资将以权益法进行核算。在合并报表中，确认上述剩余股权的重估收益金额为人民币 255,935,670.22 元。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 于 2022 年 12 月 31 日纳入合并范围的子公司列示如下：

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
广州雅生房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	70%
长沙雅居乐房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100%
宁乡雅居乐旅游发展有限公司	宁乡	宁乡	房地产开发	100%
广州雅锦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅悦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
深圳市雅生实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100%
惠州市雅生房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	90%
北京华坤科技开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发	51%
北京雅信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
天津雅颂房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
厦门雅深房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100%
广州华悦恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
佛山雅建房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100%
湖南亚乐房地产开发有限公司	湖南	湖南	房地产开发	100%
广州恒展企业管理咨询有限公司	广州	广州	企业管理咨询	90%
广州雅恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	51%
武汉雅乐源房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100%
襄阳雅乐源房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	100%
荆州雅乐源房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产开发	100%
福建京泰广知房地产有限公司	福建	福建	房地产开发	51%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
福建盈祺置业有限公司	福建	福建	房地产开发	51%
福建盈烨置业有限公司	福建	福建	房地产开发	51%
万丽（天津）酒店管理有限公司	天津	天津	房地产开发	51%
河源市雅生房地产开发有限公司	河源	河源	房地产开发	79%
福州雅生房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100%
深圳市瑞德企业管理有限公司	深圳	深圳	企业管理咨询	90%
汕尾市雅生房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发	100%
汕头市雅生房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	51%
广州振穗投资有限公司	广州	广州	投资咨询服务	100%
广州振然投资有限公司	广州	广州	投资咨询服务	100%
邯郸邯雅房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发	90%
天津雅润房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
天津雅兴房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
北京雅建企业管理有限责任公司	北京	北京	企业管理咨询	100%
山东雅齐房地产开发有限公司	山东	山东	房地产开发	100%
天津市天富房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	48%
北京雅享企业管理有限责任公司	北京	北京	企业管理咨询	100%
威海雅齐体育产业发展有限公司	威海	威海	体育产业	76%
济南雅朗企业管理有限责任公司	济南	济南	企业管理咨询	100%
济南雅和房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	56%
天津市雅泽房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
沈阳雅兴企业管理咨询有限公司	沈阳	沈阳	企业管理咨询	100%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
石家庄雅燕房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	100%
肇庆市雅恒房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	100%
北京雅晟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
清远雅建房地产开发有限公司	清远	清远	房地产开发	50%
北京雅盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
北京雅悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
北京雅柘房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
常熟雅居乐置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51%
常熟雅品房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51%
常州嘉宏万丰置业发展有限公司	常州	常州	房地产开发	26%
常州金坛雅居乐房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州金坛雅信房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州路劲雅居房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	26%
常州市三鑫房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州新雅房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅创房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	38%
常州雅建企业管理合伙企业（有限合伙）	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅劲房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	26%
常州雅居乐房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅尚企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
常州雅新房地产咨询有限公司	常州	常州	企业管理咨询	51%
大理雅海房地产开发有限公司	大理	大理	房地产开发	46%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
东方盐湖城置业有限公司	常州	常州	房地产开发	48%
福州雅福房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	51%
广西北海雅枫投资发展有限公司	北海	北海	企业管理咨询	35%
广西北海雅乐投资有限公司	北海	北海	企业管理咨询	100%
广西北海雅熙投资发展有限公司	北海	北海	企业管理咨询	43%
广西北海中雅投资发展有限公司	北海	北海	企业管理咨询	39%
广州花都区雅成房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅盛房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅新房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90%
广州振耀投资管理有限公司	广州	广州	企业管理咨询	51%
贵阳雅睿房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51%
贵阳雅云房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51%
贵阳雅正房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51%
海南陵水岗山农业旅游发展有限公司	海南	海南	房地产开发	40%
海南隆兴置业有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
海南马海荣盛房地产开发有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
海南清水湾水务有限公司	海南	海南	自来水生产及销售	51%
海南雅海城市更新有限公司	海口	海口	房地产开发	51%
海南雅海旅游发展有限公司	海口	海口	旅游地产开发及经营	31%
海南雅航旅游置业有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
海南雅合旅游发展有限公司	海口	海口	房地产开发	51%
海南雅恒房地产发展有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
海南雅居乐房地产开发有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
海南雅居乐农业旅游发展有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
海南雅居乐清水湾文旅投资发展有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
海南雅居乐水务有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
海南雅信旅游发展有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
杭州雅杭房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51%
杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51%
合肥雅坤房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	51%
河南雅晟置业有限公司	许昌	许昌	房地产开发	51%
河源市雅成房地产开发有限公司	河源	河源	房地产开发	100%
河源市雅居乐房地产开发有限公司	河源	河源	企业管理咨询	51%
湖州鸿雅企业管理有限公司	湖州	湖州	企业管理咨询	100%
湖州雅诚房地产咨询有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
湖州雅信实业有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
湖州雅致房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
嘉兴金雅房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	20%
江门市雅新房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	23%
江阴嘉宏雅居置业发展有限公司	无锡	无锡	房地产开发	26%
昆明雅景房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	75%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
昆明雅居乐置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	51%
昆山市富恒房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51%
茂名市雅居乐房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产开发	46%
南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	51%
南京雅鸿房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	32%
南京雅锦企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	100%
南京雅宁房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	51%
南通雅凡企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅居乐房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	51%
南通雅茗企业管理咨询有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅睿企业管理咨询有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅同企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅效房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	100%
南通雅新房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	51%
南通雅信企业管理咨询有限公司	南通	南通	企业管理咨询	51%
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	德宏	德宏	房地产开发	51%
山西鸿雅房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	60%
山西晋雅企业管理咨询有限公司	太原	太原	企业管理咨询	100%
山西雅居晋明房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	42%
陕西福雅乐房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	13%
陕西昊瑞房地产开发有限责任公司	西安	西安	房地产开发	51%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
陕西宏卓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	13%
上海滨湖旅游发展有限公司	上海	上海	房地产开发	51%
上海领驭建筑设计有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
上海如裘企业管理咨询有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
上海雅之筑建筑工程有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
上海毅笃工程造价咨询有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
沈阳雅悦企业管理咨询有限公司	沈阳	沈阳	企业管理咨询	100%
沈阳正达红阳房地产有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100%
四川雅堃企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理咨询	100%
苏州聿雅房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	26%
台山市万泰置业有限公司	江门	江门	房地产开发	23%
台山市雅晟房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	51%
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	保山	保山	企业管理咨询	51%
渭南雅居乐房地产开发有限公司	渭南	渭南	房地产开发	26%
无锡雅恒企业管理有限公司	无锡	无锡	企业管理咨询	51%
无锡雅居乐房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	51%
无锡雅新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	51%
武汉雅盈企业管理咨询有限公司	武汉	武汉	企业管理咨询	100%
西安雅居乐企业管理咨询有限公司	西安	西安	企业管理咨询	26%
西安雅悦企业管理有限公司	西安	西安	企业管理咨询	100%
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	西双版纳	西双版纳	企业管理咨询	51%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
司			询	
襄阳雅乐中泰房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	60%
雅动（惠州）体育发展有限公司	惠州	惠州	企业管理咨询	100%
云浮市雅兴房地产开发有限公司	云浮	云浮	房地产开发	26%
云南雅居乐房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	51%
湛江雅高房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发	51%
浙江祥雅房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	26%
镇江雅居乐房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	51%
郑州雅必中企业管理咨询有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询	100%
中山百富房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山君汇投资发展有限公司	中山	中山	房地产开发	31%
中山市和华酒店有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市世光创建置业有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市同悦企业管理有限公司	中山	中山	企业管理咨询	46%
中山市文华房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市雅诚房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅创房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅恒房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅建房地产发展有限公司	中山	中山	企业管理咨询	51%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
			询	
中山市雅景房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅睿房地产投资有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市雅尚房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅信房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅轩房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅耀房地产投资有限公司	中山	中山	房地产开发	31%
中山市雅盈房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雍建房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雍雅房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市粤宏投资有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山雅居乐雍景园房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
重庆朗欣瑞企业管理有限公司	重庆	重庆	房地产开发	64%
重庆欣润置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	51%
重庆永瑞欣企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理咨询	64%
重庆与韵实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100%
海南雅高旅游置业有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
广州市鼎辉万德产业投资有限公司	广州	广州	企业管理咨询	51%
杭州雅创企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理咨询	40%
上海雅居睿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	40%
常州雅鸿企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
常州雅昊企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
大理美诏房地产开发有限公司	大理	大理	房地产开发	51%
常州河畔置业有限公司	常州	常州	房地产开发	14%
福建耀璟房地产有限公司	福建	福建	房地产开发	26%
漳州耀璟房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发	26%
四川正煦置业有限公司	四川	四川	房地产开发	100%
宜宾佳煦房地产开发有限公司	四川	四川	房地产开发	100%
海南雅清国际游艇会有限公司	海南	海南	水上运输业	100%

注：本公司对上述部分子公司直接持股比例或间接持有的权益份额虽然小于 50%，但根据合作协议、章程及其他相关法律文件，本公司对该等公司拥有控制权。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
海南雅居乐	49%	-11,371	710,526	8,835,107
海南雅恒	49%	69,733	210,526	4,258,229

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
海南雅居乐	48,953,140	3,926,659	52,879,799	42,675,806	369,306	43,045,112
海南雅恒	14,000,508	950,515	14,951,023	9,750,403	290,000	10,040,403

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
海南雅居乐	13,572,020	4,458,784	18,030,804	-201,055	-1,586,169	-1,787,224
海南雅恒	6,469,695	1,646,531	8,116,226	-382,338	-1,289,000	-1,671,338

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
海南雅居乐	1,626,464	-19,959	-23,205	
海南雅恒	838,124	141,464	142,312	

（续）

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
海南雅居乐	13,802,328	3,152,333	3,234,651	7,083,476
海南雅恒	3,022,852	740,692	740,692	1,794,583

八、与金融工具相关的风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险：市场风险（主要包括外汇风险、利率风险和其他价格风险）、信用风险和流动风险。本集团整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本集团财务业绩的潜在不利影响。

1、市场风险

（1）外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团之外币资产和负债及外币交易的计价货币金额较小，本集团认为外汇风险较小。

（2）利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险。固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2022 年 12 月 31 日，本集团长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率银行借款，金额为人民币 13,639,521,435 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 15,180,739,000 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做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2022 年度及 2021 年度本集团无利率互换安排。

于 2022 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本集团将会减少或增加利息支出（不含税）约人民币 68,197,607 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 75,904,000 元）。

（3）其他价格风险

本集团持有其他公司的权益投资，管理层认为这些投资活动面临的市场价格风险是可以接受的。

2、信用风险

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款和对外提供的财务担保等。

本集团银行存款主要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，本集团认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

本集团有相关制度以确保对客户、合联营企业、项目合作方、政府机构等资金往来方进行信用评估和记录。本集团也实施了其他管理程序确保采取后续行动收回逾期应收款项。另外，本集团会定期对应收款项的账面价值进行检查，以确保计提了足够的坏账准备。

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。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的房产收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无单个重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级（2021 年 12 月 31 日：无）。

3、流动性风险

本集团金融资产包括货币资金、应收账款和其他应收款。金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期借款和应付债券。

本集团对现金流量进行预测，并持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持合理的现金储备；同时持续监控本集团是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

九、公允价值的披露

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：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

1、持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2022 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

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
交易性金融资产			336,609	336,609
其他非流动金融资产				
投资性房地产			911,347	911,347
资产合计			1,247,956	1,247,956

于 2021 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

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
交易性金融资产			304,951	304,951
其他非流动金融资产			345,051	345,051
投资性房地产			2,549,692	2,549,692
资产合计			3,199,694	3,199,694

注：本集团以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本年度无第一层次与第二层次间的转换。

2、持续的第三层次公允价值计量项目

(1) 投资性房地产

项 目	2022年12月31日公允价值	估值技术	输入值			
			名称	范围/加权平均值	与公允价值之间的关系	可观察/不可观察
已完工商业建筑物	600,457	收入资本化法	定期收益率	3.5%-4.0%	反向	不可观察
			重订租金收益率	4.0%-4.5%	反向	不可观察
			市租(人民币/平方米/月)	36-843	正向	不可观察
已完工商业建筑物	310,890	直接比较法	市场价(人民币/平方米)	2,526-54,000	正向	不可观察

(续)

项 目	2021年12	估值技术	输入值
-----	---------	------	-----

	月31日公 允价值		名称	范围/加权平 均值	与公允价值 之间的关系	可观察/不 可观察
已完工商 业建筑物	1,547,995	收入资本 化法	定期收益率	4%-6%	反向	不可观察
			重订租金收益率	4%-6%	反向	不可观察
			市租(人民币/平方 米/月)	24-250	正向	不可观察
已完工商 业建筑物	1,001,697	直接比较 法	市场价(人民币/ 平方米)	7,163-10,985	正向	不可观察

(2) 金融资产

本集团至少每年一次将采用估值法厘定本集团第三层次工具的公允价值，且于必要时将会聘用外部专家。非上市公司股权由于投资未于活跃市场上交易，其公允价值乃按贴现现金流厘定。本集团于计算金融工具的公允价值时所采用主要第三层输入数据从如下信息取得及评估：

①贴现率：该贴现率使用资本资产定价模型厘定，藉此计算反映当前对货币时间价值的市场评估及资产特定风险的税前贴现率。

②非上市公司股权的盈利增长因素：非上市公司股权的盈利增长因素乃根据同类公司的市场数据进行估计。

③预期现金流入：根据销售合同条款、主体的业务知识，以及当前经济环境可能对其产生的影响进行估计。

3、不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、应付款项、租赁负债、一年内到期的长期借款、长期借款和应付债券等。

4、其他需要说明的事项

存在活跃市场的应付债券，以活跃市场中的报价确定其公允价值，属于第一层次。长期借款、租赁负债及不存在活跃市场的应付债券，以合同规定的未来现金流量按照市场上具有可比信用等级并在相同条件下提供几乎相同现金流量的利率进行折现后的现值确定其公允价值，属于第三层次。

十、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质
勇富集团有限公司	母公司	境外企业	香港	投资控股

(续)

母公司名称	母公司对本企 业的持股比例	母公司对本企 业表决权比例	本企业最终控 制方	注册资本
-------	------------------	------------------	--------------	------

母公司名称	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业表决权比例	本企业最终控制方	注册资本
勇富集团有限公司	100.00%	100.00%	否	港币2元

注：本公司的最终控制方为雅居乐集团控股有限公司。

2、本公司的子公司情况

详见七、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

3、不存在控制关系的关联方的性质

其他关联方名称	与本公司的关系
威海雅蓝投资开发有限公司	合营企业
中山市海德房地产开发有限公司	合营企业
广东新美居房地产发展有限公司	合营企业
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	合营企业
天津雅逸房地产开发有限公司	合营企业
广西富雅投资有限公司	合营企业
常州嘉茂置业发展有限公司	合营企业
海南伊海荣盛房地产开发有限公司	合营企业
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	合营企业
惠州市仲元实业有限公司	合营企业
北海雅正房地产开发有限公司	合营企业
北海雅港房地产开发有限公司	合营企业
佛山雅展房地产开发有限公司	合营企业
诸暨市祥雅企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	合营企业
广西雅凯房地产开发有限公司	合营企业
广西雅顺房地产开发有限公司	合营企业

其他关联方名称	与本公司的关系
沈阳雅居乐企业管理咨询有限公司	合营企业
惠州市雅创房地产开发有限公司	合营企业
重庆华宇业丰实业有限公司	合营企业
眉县金海茂房地产开发有限公司	合营企业
南通海嘉置业有限公司	合营企业
桐乡市安悦置业有限公司	合营企业
海南雅宏旅游置业有限公司	合营企业
晋中熙雅房地产开发有限公司	合营企业
汕尾市雅居乐房地产开发有限公司	合营企业
郴州雅居乐房地产开发有限公司	合营企业
北海雅广房地产开发有限公司	合营企业
中山市民森房地产发展有限公司	合营企业
佛山中交房地产开发有限公司	合营企业
佛山市远凯房地产开发有限公司	合营企业
中山市志力置业有限公司	合营企业
北京中港国际房地产开发有限公司	合营企业
启东市雅宏房地产开发有限公司	合营企业
无锡雅祥房地产开发有限公司	合营企业
启东博尔美贸易有限公司	合营企业
绍兴祥生弘兴房地产开发有限公司	合营企业
镇江雅润房地产开发有限公司	合营企业
石家庄青达房地产开发有限公司	合营企业

其他关联方名称	与本公司的关系
中山市盈轩房地产开发有限公司	合营企业
广州璟悦城市更新有限公司	合营企业
佛山香颂置业有限公司	合营企业
无锡新石雅嘉置业发展有限公司	合营企业
中山雅辰企业管理有限公司	合营企业
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	合营企业
南京银雁房地产开发有限公司	合营企业
广州雅景汇朗房地产开发有限公司	合营企业
常州嘉宏南城置业发展有限公司	合营企业
绍兴祥雅房地产开发有限公司	合营企业
沈阳雅颂房地产开发有限公司	合营企业
无锡雅远房地产开发有限公司	合营企业
珠海市雅瀚房地产开发有限公司	合营企业
珠海市雅灏房地产开发有限公司	合营企业
启东希尔美贸易有限公司	合营企业
长沙上城置业有限公司	合营企业
济南雅恒房地产开发有限公司	合营企业
中山市雅鸿房地产开发有限公司	合营企业
江门市美顺房地产开发有限公司	合营企业
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业
河源市江雅房地产开发有限公司	合营企业
广州雅宏房地产开发有限公司	联营企业

其他关联方名称	与本公司的关系
广州海雅投资有限公司	联营企业
昆明雅欣房地产开发有限公司	联营企业
佛山市三水区擎美房地产有限公司	联营企业
南通新雅房地产开发有限公司	联营企业
扬州雅居乐房地产开发有限公司	联营企业
邯郸裕荣房地产开发有限公司	联营企业
佛山雅旭房地产开发有限公司	联营企业
晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司	联营企业
无锡雅辉房地产开发有限公司	联营企业
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业
广州中建珑悦台置业有限公司	联营企业
广州雅景房地产开发有限公司	联营企业
海南雅诚房地产开发有限公司	联营企业
苏州雅居乐置业有限公司	联营企业
南通雅蓉房地产开发有限公司	联营企业
徐州雅建企业管理有限公司	联营企业
佛山市昌重房地产开发有限公司	联营企业
福州盛全房地产开发有限公司	联营企业
广州雅居乐酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
振中建设集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅丰建筑材料有限公司	受同一最终控股公司控制
雅卓房地产顾问有限公司	受同一最终控股公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
雅生活智慧城市服务股份有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市时兴装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市原构设计有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅韬广告有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市雅丰贸易有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅珺园林工程有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐地产置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
曲水广丰企业管理合伙企业(有限合伙)	受同一最终控股公司控制
上海雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
河南雅福置业有限公司	受同一最终控股公司控制
河南雅景置业有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山雅顺房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区顺天物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅信工程咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
西安常雅房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐集团控股有限公司	受同一最终控股公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
· 惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉长凯物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
勇富集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅粤房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐环境修复有限公司	受同一最终控股公司控制
旭恒国际有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波雅毅供应链管理有限公司	受同一最终控股公司控制
珠海市乐活家信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
威海雅顺投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅腾房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
升美(番禺)投资有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广东西樵商贸广场有限公司	受同一最终控股公司控制
中山雅生活企业管理服务有限公司	受同一最终控股公司控制
TOP COAST INVESTMENT	受同一最终控股公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
宁波北仑雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
南京雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
南京雅建置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京江宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海静安城投重庆市置业有限公司	受同一最终控股公司控制
西安雅居乐物业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆港雅置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京高淳雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
来安雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海松江雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州雅宏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
河南雅同置业有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州舜鸿置业有限公司	受同一最终控股公司控制
陕西金水房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
常州湖畔置业有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
句容雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川雅润房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
巩义雅居乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
汉中龙腾雅居房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
南京琨弘企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
商丘雅居乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅沔企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
雅城产业控股有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅灏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州雅润置业有限公司	受同一最终控股公司控制
昆明雅龙房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅沛房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都雅颂房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅昊商务管理有限公司	受同一最终控股公司控制
雅悦文旅有限公司	受同一最终控股公司控制
许昌雅瀚置业有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐共享服务有限公司	受同一最终控股公司控制
宜兴市雅乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
长兴雅乐科技园有限公司	受同一最终控股公司控制
溧阳雅乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京雅创科技园有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅悦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
常州金坛雅盛房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅淼企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
腾冲雅居乐酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
常州雅创实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
成都陇海三郎旅游资源开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都陇海裕弘旅游资源开发有限公司	受同一最终控股公司控制
泰兴雅创科技园有限公司	受同一最终控股公司控制
茂名雅米游乐园管理有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅智科技产业园有限公司	受同一最终控股公司控制
合肥雅辉科技园有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐文化旅游管理（广州）有限公司	受同一最终控股公司控制
深圳市雅汇置业有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐城建开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州宏雅投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州合雅投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅悦投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州奥雅投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅富城市更新投资有限公司	受同一最终控股公司控制
巩义市雅曼旅游管理有限公司	受同一最终控股公司控制
腾冲雅悦文旅发展有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅怡文旅有限公司	受同一最终控股公司控制
肇庆市雅港产业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
成都雅森文旅有限公司	受同一最终控股公司控制
广东雅创高科有限公司	受同一最终控股公司控制

其他关联方名称	与本公司的关系
广州景雅恒华投资有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆蕴雅置业有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆蕴合置业有限公司	受同一最终控股公司控制
淮安雅创高科有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市珺雅城市更新投资有限公司	受同一最终控股公司控制
广州全慧企业服务有限公司	受同一最终控股公司控制
西安雅居乐实业发展有限公司	受同一最终控股公司控制

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

项 目	金 额	
	2022年度	2021年度
合营企业		
其他关联方	1,471,786	11,932,005
联营企业		
合 计	1,471,786	11,932,005

②出售商品/提供劳务情况

项 目	金 额	
	2022年度	2021年度
合营企业	9,115	13,463
其他关联方	4,157	5,447
联营企业		838
合 计	13,272	19,748

（2）关联担保情况

①本公司作为担保

项 目	金 额	
	2022年度	2021年度
合营企业	2,915,545	2,289,602

项 目	金 额	
	2022年度	2021年度
其他关联方	1,581,752	2,725,646
联营企业	1,882,542	405,364
合 计	6,379,839	5,420,612

②本公司作为被担保方

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

项 目	金 额	
	2022年度	2021年度
其他关联方		8,399,322
合 计		8,399,322

(3) 委托贷款利息收入

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业		44,957
其他关联方		31,004
联营企业		7,806
合 计		83,767

(4) 偿还资金

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	3,602,384	1,362,066
其他关联方	6,542,362	7,149,909
联营企业	922,733	165,709
合 计	11,067,479	8,677,684

(5) 借出资金

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	1,328,777	4,755,245
其他关联方	25,302,355	10,081,204
联营企业	7,238,972	839,971
合 计	33,870,104	15,676,420

(6) 收回资金

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	1,173,451	4,915,413
其他关联方	412,698	9,887,152
联营企业	2,861,888	275,172
合 计	4,448,037	15,077,737

(7) 接受资金

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	1,381,339	317,476
其他关联方	32,215,798	6,334,758
联营企业	2,416,416	411,154
合 计	36,013,553	7,063,388

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

①其他应收款

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	16,396,819	15,171,289
其他关联方	43,334,061	50,410,691
联营企业	2,511,640	1,809,289
合 计	62,242,520	67,391,269

(2) 应付项目

①应付账款

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	14,980	
其他关联方	15,590,715	11,718,917
合 计	15,605,695	11,718,917

②其他应付款

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
合营企业	1,801,556	2,555,286
其他关联方	25,269,691	34,291,214

项 目	金 额	
	2022年12月31日	2021年12月31日
联营企业	998,386	1,308,367
合 计	28,069,633	38,154,867

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团对外担保余额共计 42,254,771,993 元，其中为关联方担保余额 1,882,542,367 元，为合营企业担保余额 2,915,545,000 元，为联营企业担保余额 1,581,752,000 元，按揭担保余额 35,874,932,626 元。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司不存在资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团不存在需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

本公司管理层认为，合并财务报表附注已涵盖并体现了大部分本公司财务报表附注内容所需要披露的内容。故此，本公司仅披露一下公司财务报表的重要项目附注。

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	1,478	5,586
1至2年	1,670	
小计	3,148	5,586
减：坏账准备		
合 计	3,148	5,586

注：于 2022 年 12 月 31 日，本公司的应收账款主要为应向业主收取的应收售楼款项。

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,148	100.00			3,148
合计	3,148				3,148

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	5,586	100.00			5,586
合计	5,586				5,586

(3) 坏账准备

本集团对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——非关联方组合：

账 龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	1,478		
1 至 2 年	1,670		
2 至 3 年			
3 年以上			
合 计	3,148		

注：于 2022 年 12 月 31 日，应收账款无已逾期但未减值款项（2021 年 12 月 31 日：无）。由于本公司于未收回款项前通常会持有物业权证作为抵押物，管理层并未发现表明该部分应收账款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

(2) 坏账准备的变动

无。

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	3,527,488	2,884,627
其他应收款	23,990,216	20,738,793

项 目	期末余额	期初余额
合 计	27,517,704	23,623,420

其他应收款情况

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	26,436,613	24,626,097
1 至 2 年	1,111,313	15,244
2 年以上	2,403	1,934
小计	27,550,329	24,643,275
减：列示于其他非流动资产的其他应收款		859,846
减：坏账准备	32,625	160,009
合 计	27,517,704	23,623,420

(2) 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 个月内 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）	
期初余额	160,009			160,009
期初余额在本期				
——转入第一阶段				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
本期计提				
本期转回	127,384			127,384
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	32,625			32,625

3、长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
对子公司投资	26,205,331	26,713,333
对合营企业投资	2,134,795	1,633,046
对联营企业投资	1,029,258	1,051,072
合 计	29,369,384	29,397,451

4、投资收益

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-270,170	-245,530
成本法确认被投资单位净收益	4,060,379	2,884,627
处置长期股权投资产生的投资收益	18,413	25,093
其中：处置子公司产生的处置收益	18,413	25,093
委托贷款利息收入		83,381
其中：关联方		67,666
第三方		15,715
合 计	3,808,622	2,747,571

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

2023 年 4 月 28 日



(副本)⁽⁵⁻¹⁾

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

范围

[illegible]

成立日期 2013年11月13日

合 伙 期 限 2013年11月13日至

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

2021 年 12 月 07 日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxl.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日



证书序号：0000187

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注册业务的凭证。
- 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，应当将原执业证书交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年四月 日

中华人民共和国财政部制



2021年12月08日 星期三

请输入关键字

会计司

搜索

当前位置：首页>工作通知

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息
(截至2020年10月10日)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单				
序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569XD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中证天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	91310114084119251J	31000003	2020-11-02

与原件一致

注册日期: 2008.05.28
注册地: 北京
执业机构: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)
执业证书编号: 1101020136103



本证书的有效性依赖于注册信息的真实性。
This certificate is valid for so long as the information is true.

本证书的有效性依赖于注册信息的真实性。
This certificate is valid for so long as the information is true.

本证书的有效性依赖于注册信息的真实性。
This certificate is valid for so long as the information is true.

本证书的有效性依赖于注册信息的真实性。
This certificate is valid for so long as the information is true.

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

姓名: 孙运伟
Age: 36

性别: 男

出生日期: 1976-03-23

工作单位: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)上海分所

身份证号码: 360104197603233518

注册日期: 2008.05.28

注册地: 北京

执业机构: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)

执业证书编号: 1101020136103



姓名: 孙运伟

性别: 男

出生日期: 1976-03-23

工作单位: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)上海分所

身份证号码: 360104197603233518

注册日期: 2008.05.28

注册地: 北京

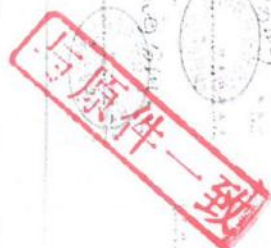
执业机构: 中兴财光华会计师事务所(普通合伙)

执业证书编号: 1101020136103





中审亚太会计师事务所
 1101020136103



大信上海分所
 中审亚太会计师事务所



姓 名 孙丰健
 性 别 男
 出生日期 1985-12-26
 工 作 单 位 上海中审亚太会计师事务所
 身 份 证 号 310102198512260017
 Identity Card No. 310102198512260017