

广州市天建房地产开发有限公司
2023 年度财务报表审计报告

诚信审[2024]0876 号

2024 年 04 月

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：广州市天河区华强路 1 号珠控国际中心 9 楼

电话：(020) 82208816

传真：(020) 82208869

邮政编码：510623

目 录

内 容	页 次
一、审计报告	1-6
二、已审财务报表	
1.合并资产负债表	7-8
2.合并利润表	9
3.合并现金流量表	10
4.合并所有者权益变动表	11-12
5.母公司资产负债表	13-14
6.母公司利润表	15
7.母公司现金流量表	16
8.母公司所有者权益变动表	17-18
三、财务报表附注	19-91





广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）

GUANGDONG CHENGANXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

诚信审[2024]0876 号

审计报告

广州市天建房地产开发有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了广州市天建房地产开发有限公司（以下简称广州天建集团）合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的合并财务报表在所有重大方面按照企业会计准则财务报告编制基础的规定编制，公允反映了广州天建集团 2023 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2023 年度的合并经营成果和合并现金流量。

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“注册会计师对合并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，我们独立于广州天建集团，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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二（二）所述，广州天建集团 2023 年发生净亏损 5,830,058,140.18 元，且于 2023 年 12 月 31 日，广州天建集团的货币资金为 658,576,845.05 元，其中受限货币资金为



415,858,265.27 元；同日，广州天建集团的流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债共计为 4,915,872,061.08 元。上述情况，连同附注二（二）所述的当前情况，表明存在重大不确定性，可能对广州天建集团持续经营的能力产生重大的不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期合并财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对合并财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

1. 房地产开发项目的收入确认

（1）事项描述

广州天建集团 2023 年度营业收入为人民币 800,601.36 万元，广州天建集团主要收入来源于房地产销售，房地产销售收入占 95.25%。关于收入的会计政策见合并财务报表附注三（二十二），关于收入的披露见合并财务报表附注五（三十三）所述。

广州天建集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：

①与客户签署了买卖合同；②取得了买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；③房产已经被客户接受，或根据买卖合同约定被视为已获客户接受（以较早者为准）。由于房地产开发项目的收入对广州天建集团的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对广州天建集团的利润产生重大影响。因此，我们将广州天建集团房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

（2）审计应对

与房地产开发项目的收入确认的评价相关的审计程序中包括以下程序：

①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；②检查广州天建集团的房产标准买卖合同条款，以评价广州天建集团



有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；③就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照广州天建集团的收入确认政策确认；④就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

2. 存货的可变现净值的评估

（1）事项描述

2023年12月31日，广州天建集团已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品（以下统称“存货”）的账面价值合计金额重大。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。关于存货的会计政策见合并财务报表附注三（十一），关于存货的披露见合并财务报表附注五（五）所述。

管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个拟开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对广州天建集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对广州天建集团存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

（2）审计应对

与评价存货的可变现净值相关的审计程序中包括以下程序：①评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；②在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，



并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；③评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和广州天建集团的销售预算计划进行比较；④进行敏感性分析，以确定关键估计和假设单独或组合出现何种程度的变化会导致存货发生重大错报，并考虑关键估计和假设出现此类变动的可能性以及潜在的管理层偏向。

五、其他信息

广州天建集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括合并财务报表和我们的审计报告。

我们对合并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。

结合我们对合并财务报表的审计，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合并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。

六、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合并财务报表，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，管理层负责评估广州天建集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广州天建集团的合并财务报告过程。



七、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合并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，就可能导致对广州天建集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意合并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广州天建集团不能持续经营。



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

(6) 就广州天建集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

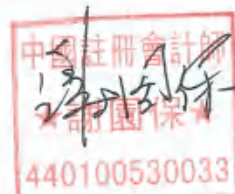
我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024 年 4 月 29 日



合并资产负债表

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	658,576,845.05	3,747,930,307.37
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五、（二）	58,752,833.29	412,093,489.71
应收款项融资		-	-
预付款项	五、（三）	6,947,820.48	18,897,109.11
其他应收款	五、（四）	9,902,243,574.70	11,833,724,560.90
存货	五、（五）	17,545,994,965.93	25,062,700,661.08
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五、（六）	526,690,414.41	685,943,997.76
流动资产合计		28,699,206,453.86	41,761,290,125.93
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、（七）	3,862,340,086.63	4,431,731,062.54
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五、（八）	4,868,140,000.00	5,535,950,000.00
固定资产	五、（九）	1,395,572,100.10	1,412,599,021.72
在建工程	五、（十）	342,999.84	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	五、（十一）	328,470,439.78	365,902,120.41
无形资产	五、（十二）	84,357,615.30	90,678,448.60
开发支出		-	-
商誉	五、（十三）	11,592,360.35	11,592,360.35
长期待摊费用	五、（十四）	13,491,290.76	17,787,780.74
递延所得税资产	五、（十五）	785,898,595.53	872,900,004.01
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		11,350,205,488.29	12,739,140,798.37
资产总计		40,049,411,942.15	54,500,430,924.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘皓琦

蔡建斌





合并资产负债表（续）

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十六）	31,000,000.00	13,465,883.43
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	五、（十七）	20,434,077.58	75,751,062.15
应付账款	五、（十八）	4,917,424,648.05	3,709,058,903.98
预收款项		-	-
合同负债	五、（十九）	3,704,921,635.49	8,888,220,693.98
应付职工薪酬	五、（二十）	57,700,016.87	39,708,092.23
应交税费	五、（二十一）	1,108,374,080.49	1,257,921,360.78
其他应付款	五、（二十二）	9,489,203,936.92	10,324,682,167.17
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五、（二十三）	4,884,872,061.08	5,681,470,789.10
其他流动负债	五、（二十四）	1,236,954.70	15,156,567.49
流动负债合计		24,215,167,411.18	30,005,435,520.31
非流动负债：			
长期借款	五、（二十五）	5,902,598,749.40	6,899,662,184.33
应付债券	五、（二十六）	1,115,966,435.66	1,595,797,040.97
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	五、（二十七）	3,710,579.28	10,595,115.89
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五、（十五）	1,010,736,011.55	1,445,519,982.89
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		8,033,011,775.89	9,951,574,324.08
负债合计		32,248,179,187.07	39,957,009,844.39
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（二十八）	3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五、（二十九）	514,649,542.75	-
减：库存股		-	-
其他综合收益	五、（三十）	1,138,687,560.37	1,060,512,151.66
专项储备		-	-
盈余公积	五、（三十一）	340,873,792.77	340,873,792.77
一般风险准备		-	-
未分配利润	五、（三十二）	1,827,786,932.06	7,882,177,443.91
归属于母公司股东权益合计		7,121,997,827.95	12,583,563,388.34
少数股东权益		679,234,927.13	1,959,857,691.58
所有者权益（或股东权益）合计		7,801,232,755.08	14,543,421,079.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计		40,049,411,942.15	54,500,430,924.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘皓琦

蔡建



合并利润表

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年度

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,006,013,570.84	6,230,675,177.57
其中：营业收入	五、（三十三）	8,006,013,570.84	6,230,675,177.57
二、营业总成本		8,629,998,222.98	6,235,773,804.44
其中：营业成本	五、（三十三）	7,325,275,021.28	5,001,844,402.71
税金及附加	五、（三十四）	84,561,874.33	22,342,222.30
销售费用	五、（三十五）	349,921,352.70	524,758,480.91
管理费用	五、（三十六）	461,650,587.30	451,131,402.56
研发费用		-	-
财务费用	五、（三十七）	408,589,387.37	235,697,295.96
其中：利息费用		464,958,081.70	468,227,265.57
利息收入		90,319,482.26	279,855,407.34
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十八）	-3,016,106,966.44	-461,922,075.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,900,693,530.12	-433,756,787.63
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、（三十九）	-942,926,836.68	-458,983,358.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十）	-42,482,486.04	-27,621,005.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十一）	-1,392,877,106.24	-384,474,049.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十二）	-	-48,215.08
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-6,018,378,047.54	-1,338,147,331.29
加：营业外收入	五、（四十三）	1,785,097.35	19,154,631.29
减：营业外支出	五、（四十四）	16,837,311.85	6,219,364.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-6,033,430,262.04	-1,325,212,064.02
减：所得税费用	五、（四十五）	-203,372,121.86	-149,725,241.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,830,058,140.18	-1,175,486,822.27
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,830,058,140.18	-1,175,486,822.27
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,742,329,318.00	-1,339,856,990.83
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-87,728,822.18	164,370,168.56
六、其他综合收益的税后净额		78,175,408.71	-57,867,663.65
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		78,175,408.71	-57,867,663.65
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		78,175,408.71	-57,867,663.65
（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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
（6）外币财务报表折算差额		-	-
（7）其他		78,175,408.71	-57,867,663.65
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		-5,751,882,731.47	-1,233,354,485.92
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-5,664,153,909.29	-1,397,724,654.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-87,728,822.18	164,370,168.56
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘皓琦

蔡业





合并现金流量表

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年度

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,651,185,303.90	4,620,959,264.45
收到的税费返还		51,412,578.21	101,631,969.53
收到其他与经营活动有关的现金		1,919,778,476.27	3,602,472,360.82
经营活动现金流入小计		4,622,376,358.38	8,325,063,594.80
购买商品、接受劳务支付的现金		1,155,537,930.55	2,032,297,153.23
支付给职工以及为职工支付的现金		115,993,895.33	288,049,702.81
支付的各项税费		116,775,898.18	213,046,451.50
支付其他与经营活动有关的现金		2,838,646,995.55	3,589,381,298.71
经营活动现金流出小计		4,226,954,719.61	6,122,774,606.25
经营活动产生的现金流量净额		395,421,638.77	2,202,288,988.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		256,478.75	770.00
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		3,896,045.38	4,514,697.68
投资活动现金流入小计		4,152,524.13	4,515,467.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,104,511.64	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		35,880,721.20	80,009,666.18
投资活动现金流出小计		39,985,232.84	80,009,666.18
投资活动产生的现金流量净额		-35,832,708.71	-75,494,198.50
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		900,000,000.00	6,296,012,472.58
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		900,000,000.00	6,296,012,472.58
偿还债务支付的现金		2,720,054,857.85	6,517,693,238.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		869,864,704.93	1,010,545,352.48
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		4,300.25	25,900,280.00
筹资活动现金流出小计		3,589,923,863.03	7,554,138,871.38
筹资活动产生的现金流量净额		-2,689,923,863.03	-1,258,126,398.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-23,846.72	-450,096.88
五、现金及现金等价物净增加额		-2,330,358,779.69	868,218,294.37
加：期初现金及现金等价物余额		2,573,077,359.47	1,704,859,065.10
六、期末现金及现金等价物余额		242,718,579.78	2,573,077,359.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘皓琦

蔡建威



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	2023年度										所有者权益合计
	实收资本(股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	3,300,000,000.00				1,060,512,151.66		340,873,792.77		7,882,177,443.91	1,959,857,691.56	14,543,421,070.92
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	3,300,000,000.00				1,060,512,151.66		340,873,792.77		7,882,177,443.91	1,959,857,691.56	14,543,421,070.92
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					78,173,408.71				-6,054,390,511.85	-1,286,032,764.45	-6,762,188,234.84
(一)综合收益总额					78,173,408.71				-5,742,329,318.00	-87,728,822.18	-5,751,882,731.47
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股本投入的普通股											
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. 提取一般风险准备											
3. 对所有者分配的分配											
4. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	3,300,000,000.00				1,138,685,560.37		340,873,792.77		1,827,786,932.06	679,214,927.13	7,891,231,755.88

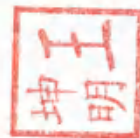
会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

陈业成

潘皓琦





合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

	2023年度	2022年度				其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备							
一、上年年末余额	3,300,000,000.00			1,118,379,815.31		291,532,640.88		9,532,940,212.50		1,795,487,523.02		16,038,340,191.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	3,300,000,000.00			1,118,379,815.31		291,532,640.88		9,532,940,212.50		1,795,487,523.02		16,038,340,191.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-57,867,663.65		49,341,151.89		-1,650,782,768.59		164,370,168.56		-1,494,919,111.79
（一）综合收益总额				-57,867,663.65				-1,339,856,990.83		164,370,168.56		-1,233,544,685.92
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
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						49,341,151.89		-310,905,777.76				-261,564,625.87
2. 提取一般风险准备						49,341,151.89		-49,341,151.89				
3. 对所有者分配的股利												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 接受资产计划划转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年年末余额	3,300,000,000.00			1,060,512,151.66		340,873,792.77		7,882,177,443.91		1,959,857,691.58		14,543,421,079.92

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

蔡业成

潘皓衡



母公司资产负债表

编制单位：天津市天建房地产开发有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		3,988,989.26	664,736,393.34
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十三、（一）	700,302,800.02	584,030,172.45
应收款项融资		-	-
预付款项		1,565,029.41	45,316,065.49
其他应收款	十三、（二）	31,700,687,050.16	31,446,039,292.06
存货		155,898,372.35	194,842,967.63
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		2,110,263.16	-
流动资产合计		32,564,552,504.36	32,934,964,890.97
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	十三、（三）	3,500,189,680.33	3,820,695,535.02
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		2,198,840,000.00	2,220,950,000.00
固定资产		986,186,351.20	1,074,457,171.82
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		3,200.00	5,422.08
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		127,979,270.69	127,979,270.69
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		6,813,198,502.22	7,244,087,399.61
资产总计		39,377,751,006.58	40,179,052,290.58

法定代表人：



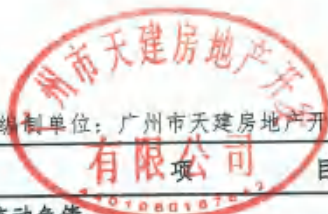
主管会计工作负责人：

潘皓琦

会计机构负责人：

蔡建斌





母公司资产负债表（续）

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		37,449,606.95	36,456,866.05
预收款项		-	-
合同负债		5,252,815.85	1,823,468.11
应付职工薪酬		447,648.87	305,232.44
应交税费		77,182,887.16	52,460,938.21
其他应付款		28,425,962,468.83	27,859,758,047.18
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		16,542,222.24	172,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		28,562,837,649.90	28,122,804,551.99
非流动负债：			
长期借款		4,080,880,946.64	3,937,000,000.00
应付债券		1,115,966,435.66	1,595,797,040.97
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		400,261,484.51	405,727,718.85
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		5,597,108,866.81	5,938,524,759.82
负债合计		34,159,946,516.71	34,061,329,311.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,300,000,000.00	3,300,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		389,559,625.42	389,559,625.42
减：库存股		-	-
其他综合收益		88,283,711.83	88,349,026.61
专项储备		-	-
盈余公积		340,873,792.77	340,873,792.77
一般风险准备		-	-
未分配利润		1,099,087,359.85	1,998,940,533.97
所有者权益（或股东权益）合计		5,217,804,489.87	6,117,722,978.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		39,377,751,006.58	40,179,052,290.58

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

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年度

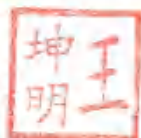
金额单位：人民币元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、（四）	152,937,765.13	207,215,653.12
减：营业成本	十三、（四）	7,922,165.88	28,266,030.62
税金及附加		17,089,842.73	2,288,350.78
销售费用		1,216,094.55	8,523,538.27
管理费用		140,957,128.06	77,382,144.23
研发费用		-	-
财务费用		391,159,358.51	101,427,534.74
其中：利息费用		425,114,517.58	292,648,881.99
利息收入		66,397,718.19	212,006,811.93
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、（五）	-320,505,854.69	-193,623,448.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-320,505,854.69	-183,563,860.86
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）		-21,864,937.37	-145,483,969.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,856,967.40	-565,997.49
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）		-753,634,584.06	-350,345,360.74
加：营业外收入		469,856.62	26,970.51
减：营业外支出		60,159.00	58.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-753,224,886.44	-350,318,448.45
减：所得税费用		-5,466,234.34	-36,370,992.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-747,758,652.10	-313,947,456.10
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-747,758,652.10	-313,947,456.10
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-65,314.78	-5,788,615.87
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5、其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-65,314.78	-5,788,615.87
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（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6、外币财务报表折算差额		-	-
7、其他		-65,314.78	-5,788,615.87
六、综合收益总额		-747,823,966.88	-319,736,071.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘皓琦

蔡建斌



母公司现金流量表

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

2023年度

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		33,377,940.28	104,665,843.72
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		950,424,398.58	9,731,012,432.68
经营活动现金流入小计		983,802,338.86	9,835,678,276.40
购买商品、接受劳务支付的现金		50,000.00	455,005.51
支付给职工以及为职工支付的现金		294,808.11	838,849.13
支付的各项税费		2,266,964.94	12,193,925.96
支付其他与经营活动有关的现金		44,121,973.88	9,194,195,846.64
经营活动现金流出小计		46,733,746.93	9,207,683,627.24
经营活动产生的现金流量净额		937,068,591.93	627,994,649.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,200.00	-
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		-	-
投资活动现金流入小计		35,200.00	-
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		-	-
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		-	-
投资活动产生的现金流量净额		35,200.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	1,016,889,235.44
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	1,016,889,235.44
偿还债务支付的现金		490,873,275.56	1,538,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		452,486,266.85	366,626,672.19
支付其他与筹资活动有关的现金		-	25,900,280.00
筹资活动现金流出小计		943,359,542.41	1,930,526,952.19
筹资活动产生的现金流量净额		-943,359,542.41	-913,637,716.75
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		-6,255,750.48	-285,643,067.59
加：期初现金及现金等价物余额		6,256,114.77	291,899,182.36
六、期末现金及现金等价物余额		364.29	6,256,114.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



潘皓琦

蔡建城





母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项目	2023年度			2022年度			所有者权益合计
	实收资本或(股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	3,300,000,000.00	其他	389,559,625.42	-	88,349,026.61	-	6,117,722,978.77
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	3,300,000,000.00	-	389,559,625.42	-	88,349,026.61	-	6,117,722,978.77
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-65,314.78	-	-899,918,488.90
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-65,314.78	-	-747,758,652.10
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
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. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,300,000,000.00	-	389,559,625.42	-	88,283,711.83	-	5,217,804,489.87

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：

陈业成

陈皓新





母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2023年度

	实收资本 或（股本）	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	所有者权益 合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,300,000,000.00				389,559,625.42		94,137,642.48		291,532,640.88	2,623,793,767.83	6,099,023,676.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	3,300,000,000.00				389,559,625.42		94,137,642.48		291,532,640.88	2,623,793,767.83	6,099,023,676.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-5,788,615.87		49,341,151.89	-624,853,233.86	-581,300,697.84
（一）综合收益总额							-5,788,615.87			-313,947,456.10	-319,736,071.97
（二）所有者投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
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									49,341,151.89	-310,905,777.76	-261,564,625.87
2、提取一般风险准备									49,341,151.89	-49,341,151.89	
3、对所有者的分配											
4、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	3,300,000,000.00				389,559,625.42		88,349,026.61		340,873,792.77	1,998,940,533.97	6,117,722,978.77

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王明

蔡业成



广州市天建房地产开发有限公司 财务报表附注

2023 年 1 月 1 日——2023 年 12 月 31 日

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、基本情况

(一) 公司简介

1、公司基本信息

广州市天建房地产开发有限公司(以下简称“本集团”)于 1995 年 04 月 18 日成立, 取得由广州工商行政管理局颁发的企独粤穗总字第 009393 号《企业法人营业执照》。统一信用代码: 914401012312242557。

注册地址: 广州市天河区华夏路 8 号国际金融广场 38 号楼自编 1 号。

注册资本: 人民币 330,000.00 万元。

法定代表人: 王坤明。

企业类型: 有限责任公司(港澳台投资、非独资)。

经营范围: 房地产开发经营; 企业管理咨询服务; 企业财务咨询服务; 商品信息咨询服
务; 投资咨询服务。

2、历史沿革

本集团于 1995 年 4 月 18 日成立, 原是由孔健岷(以下简称“甲方”)、孔健涛(以下简称“乙方”)、孔健楠(以下简称“丙方”)共同投资组建的内资企业, 注册资本人民币 12,000.00 万元, 其中: 甲方出资人民币 9,180.00 万元, 占注册资本的 76.5%; 乙方出资人民币 1,800.00 万元, 占注册资本的 15%; 丙方出资人民币 1,020.00 万元, 占注册资本的 8.5%。2006 年 7 月 21 日广州市对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2006]165 号文件批复, 同意在英属维尔京群岛注册的至美企业有限公司(以下简称“丁方”)以股权并购的形式并购甲方、乙方、丙方原拥有的本集团 76.5%、15%、8.5%的全部股权, 上述股权并购后, 本集团变更为由丁方投资的外资企业, 并于 2006 年 7 月 21 日取得由广州市人民政府颁发的商外资穗外资证字[2006]0023 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》, 于 2006 年 7 月 24 日取得由广州工商行政管理局颁发的企独粤穗总字第 009393 号《企业法人营业执照》, 原注册资本为人民币 12,000.00 万元。

2006 年 8 月 8 日广州对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2006]190 号文件《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司增资批复》, 同意本集团增加注册资本人民币 15,720.00 万元, 并于同日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0023 号《中华人民共

和国外商投资企业批准证书》。变更后本集团的注册资本为人民币 27,720.00 万元。2007 年 5 月 30 日广州市对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2007]194 号文件《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司增资的批复》，同意本集团增加注册资本人民币 51,480.00 万元，已于 2007 年 5 月 31 日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0023 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，变更后本集团注册资本为人民币 79,200.00 万元。

2007 年 10 月 16 日广州市对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2007]355 号文件《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司增加注册资本的批复》，同意本集团增加注册资本人民币 69,300.00 万元，并于 2007 年 10 月 18 日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0023 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，于 2007 年 11 月 29 日重新取得由广州市工商行政管理局颁发的企独粤穗总字第 009393 号《企业法人营业执照》，变更后本集团注册资本为人民币 148,500.00 万元，实收资本为人民币 148,500.00 万元。

2008 年 1 月 23 日广州市对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2008]34 号《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司股权转让的批复》文件批复，批准英属维尔京群岛注册的至美企业有限公司（简称“原投资方”）的授权代表与香港注册的轩誉投资有限公司（简称“投资方”）的授权代表于 2007 年 12 月 28 日签订的《广州市天建房地产开发有限公司股权转让合同书》及投资方授权代表同日签署《外资企业广州市天建房地产开发有限公司章程》，原公司章程及历次补充修订本同时废止；并同意原投资方将持有本集团 100%的股权转让给投资方，由投资方继续经营。上述股权转让后，本集团变更为由投资方香港注册的轩誉投资有限公司投资的外商独资企业，于 2008 年 8 月 6 日取得由广州市工商行政管理局重新颁发的企独粤穗总字第 009393 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 148,500.00 万元，实收资本为人民币 148,500.00 万元。本集团注册地址：广州市天河区华夏路 8 号国际金融广场 38 号楼自编 1 号；法定代表人：孔健岷，经营期限 30 年，自 2006 年 7 月 24 日至 2036 年 7 月 24 日止。2009 年 10 月 15 日广州市对外贸易经济合作局以穗外经贸资批[2009]698 号文件《关于外资企业广州市天建房地产开发有限公司增资和变更经营范围的批复》，同意本集团增加注册资本人民币 13,200.00 万元，并于 2009 年 11 月 27 日取得由广州市人民政府重新核发的商外资穗外资证字[2006]0023 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，于 2010 年 11 月 1 日重新对取得由广州市工商行政管理局颁发的 440101400058971 号《企业法人营业执照》，变更后本集团注册资本为人民币 161,700.00 万元，实收资本为人民币 161,700.00 万元。2014 年 3 月 24 日变更法定代表人为孔健涛。

根据本集团 2020 年 2 月 25 日股东会决议和修正后的公司章程的规定，并于同日经广州市市场监督管理局出具的“穗工商（市局）外变字[2020]第 01202002250008 号”准予变更登记（备案）通知书，本集团进行增资、变更股东及企业类型。本集团申请增加注册资本人民币 168,300.00 万元，由广州合景控股集团有限公司以货币出资，变更后本集团注册资本为人民币 330,000.00 万元。

(二) 本集团及其下属公司(以下简称“本集团”)经营范围房地产开发经营、酒店、商务信息服务。

(三) 合并财务报表范围及其变化情况:

本集团合并财务报表范围以控制为基础给予确定。报告期合并范围增加 3 家公司, 减少了 13 家公司, 具体详见“本附注六、合并范围的变动”。

报告期合并范围详见“本附注七、在其他主体中的权益之(一)、在子公司中的权益第 1、企业集团构成”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本集团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, 按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则, 以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定, 并基于以下第三点所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

本集团 2023 年发生净亏损 5,830,058,140.18 元, 且于 2023 年 12 月 31 日, 本集团的货币资金为 658,576,845.05 元, 受限货币资金为 415,858,265.27 元; 同日, 广州天建集团的流动负债中包括短期借款、一年内到期的非流动负债共计为 4,915,872,061.08 元。鉴于房地产市场当前放缓, 加上资本市场融资来源有限, 本集团可能需要较预期更长的时间, 方可变现物业出售获得现金及/或从外部融资获得现金以履行其偿还贷款的义务。

鉴于上述, 董事于评估本集团是否具备足够财务资源以持续经营时, 已审慎考虑本集团未来流动资金及业绩以及其可用融资来源。为缓解流动资金压力及改善本集团财务状况, 本集团将制定以下计划及措施:

(i) 根据中国人民银行的「金融 16 条」, 本集团正积极与若干金融机构就现有的境内银行借贷续期及展期进行磋商, 以改善本集团的流动资金状况。此外, 项目白名单机制已经公布。根据该机制, 地方政府应提供一份适合获得融资支持之当地物业项目名单, 并协调当地金融机构满足这些项目的融资需求。本集团已向相应的地方政府提交申请, 以将本集团旗下项目加入项目白名单。这将有助于本集团从与金融机构取得这些项目的项目开发融资和/或再融资。

(ii) 本集团将继续采取措施, 加快在建物业及已竣工物业的预售及销售, 并加快收回尚未结转的销售所得款项及其他应收款项。本集团亦正就出售整栋商业物业、酒店、旧改项目及非核心物业项目与不同有意人士进行磋商, 以进一步改善本集团的现金状况。

(iii) 本集团将继续采取积极措施控制行政成本并控制资本开支。

(iv) 本集团将继续寻求合适机会出售其从事物业发展的合营企业或联营公司的股权, 以产生额外现金流入。

董事已审阅管理层编制的本集团现金流量估计，涵盖自 2023 年 12 月 31 日起不少于十二个月的期间。彼等认为，考虑到上述计划及措施，本集团将有足够的运营资金为其经营提供资金并履行其于 2023 年 12 月 31 日起十二个月内到期的财务责任。因此，董事信纳以持续经营基础编制合并财务报表实属适当。

尽管如此，本集团能否实现上述计划及措施仍存在重大不确定性。本集团能否持续经营将取决于下列因素：

(i) 获得地方政府机关的批准，将本集团的物业开发项目纳入项目白名单，并于需要时获取项目融资和/或再融资；

(ii) 成功就出售整栋商业物业、酒店、旧改项目及非核心物业项目与不同有意人士进行磋商；

(iii) 在合适时候成功出售本集团从事物业发展的若干合营企业或联营公司的股权。

倘本集团无法实现上述计划及措施并持续经营，则须作出调整，将本集团资产的账面值撇减至其可收回金额，以拨备可能产生的任何进一步负债，并将非流动资产及非流动负债分别重新分类为流动资产及流动负债。该等调整的影响并未于该等合并财务报表中反映。

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

(二) 会计期间

本集团会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于经营的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

(五) 企业合并会计处理

本集团将两个或者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确定为企业合并。

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两种类型。其会计处理如下：

1、同一控制下企业合并在合并日的会计处理

(1) 一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并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计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）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。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2、非同一控制下企业合并在购买日的会计处理

(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对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，经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差额，计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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，应当在处置该

项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益,但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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转为购买日所属当期投资收益。同时,购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本,合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉或合并当期损益。

3、分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

(1) 判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则
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时,将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则:

- 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。

(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形,应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下:

在母公司财务报表中,将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额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;对于失去控制权之后的剩余股权,按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产,失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的,按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中,对于失去控制权之前的每一次交易,将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。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,在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（六）合并财务报表的编制方法

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定合并范围。将所有子公司均纳入合并财务报表。

本集团合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本集团一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本集团不一致的，在编制合并财务报表时，按本集团的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。合并财务报表以本集团及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本集团编制。

合并财务报表时抵销本集团与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项

目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本集团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转为购买日所属当期投资收益。

在报告期内，本集团处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本集团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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本集团因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（七）合营安排

本集团将一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排确定为合营安排。参与方为共同控制的一方时界定为合营安排中的合营方，否则界定为合营安排中的非合营方。

合营安排根据合营方是否为享有该安排相关资产权利且承担相关负债义务，还是仅对该安排的净资产享有权利划分为共同经营或合营企业两种类型。

1、共同经营的会计处理方法

本集团为共同经营中的合营方，应当确认其共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团为共同经营中非合营方比照上述合营方进行会计处理。

2、合营企业的会计处理方法

本集团为合营企业的合营方，应当按照《企业会计准则第2号—长期股权投资》的相关规定进行核算及会计处理。

（八）现金及现金等价物的确定标准

本集团在编制现金流量表时所确定的现金，是指本集团库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本集团在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务及外币财务报表折算

1、外币业务折算

本集团对发生的外币交易，采用与交易发生日即期汇率折合本位币入账。

资产负债表日外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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，不改变其记账本位币金额。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。

2、外币财务报表折算

本集团的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本集团不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有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。

（十）金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合

同。

本集团的金融工具包括货币资金、债券投资、除长期股权投资（参见本附注三（十二）- 长期股权投资）以外的股权投资、应收款项、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产及金融负债的确认和初始计量

金融资产和金融负债在本集团成为相关金融工具合同条款的一方时，在资产负债表内确认。

除不具有重大融资成分的应收账款外，在初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于不具有重大融资成分的应收账款，本集团按照根据本附注三（二十二）收入的会计政策确定的交易价格进行初始计量。

2、金融资产的分类和后续计量

（1）金融资产的分类

本集团在初始确认时，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，将金融资产分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除非本集团改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

1）本集团将同时符合下列条件金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，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。

2）本集团将同时符合下列条件的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，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。

对于非交易性权益工具投资，本集团可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资

从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本集团可以将本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

3) 管理金融资产业务模式的评价依据

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。

业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

4) 合同现金流量特征的评估

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

(2) 金融资产的后续计量

本集团对各类金融资产的后续计量为：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

2) 以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

①以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、

减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资其公允价值与实际利率下账面价值形成的其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。股利收入计入损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3、金融负债的分类和后续计量

本集团将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。

(2) 财务担保合同负债

财务担保合同指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本集团向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则（参见本附注金融资产减值）所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

(3) 以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

4、金融资产及金融负债的指定

本集团为了消除或显著减少会计错配，将金融资产或金融负债指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产或金融负债。

5、金融资产及金融负债的列报抵消

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- 本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- 本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融资产和金融负债的终止确认

(1) 满足下列条件之一时，本集团终止确认该金融资产：

- 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- 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；
- 该金融资产已转移，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，且未保留对该金融资产的控制。

(2) 金融资产转移整体满足终止确认条件的，本集团将下列两项金额的差额计入当期损益：

- 被转移金融资产在终止确认日的账面价值；
- 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(3) 金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

7、金融工具减值

(1) 本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 合同资产；
- 租赁应收款；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；
- 非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同。

本集团持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的债券投资或权益工具投资、指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资、以及衍生金融资产。

(2) 预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者本公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，本公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

(3) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款—账龄组合	账龄	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
其他应收款-押金、保证金组合	款项性质	
其他应收款—关联方组合	关联方	

(4) 按组合计量预期信用损失的应收款项

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—账龄组合	账龄	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收账款—关联方组合	关联方	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

3) 已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具的投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的迹象包括：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

4) 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

8、金融资产的核销

本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。金融资产的核销通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

9、金融负债和权益工具的区分及相关处理

(1) 金融负债和权益工具的区分

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具定义及相关条件，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。在同时满足下列条件的情况下，本集团将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具应当不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具。如为非衍生工具, 该金融工具应当不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务; 如为衍生工具, 企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

本集团将符合金融负债定义, 但同时具备规定特征的可回售工具, 或仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具划分为权益工具。

除上述之外的金融工具或其组成部分, 分类为金融负债。

(2) 相关处理

本集团金融负债的确认和计量根据上述(十)、1和(十)、3处理。本集团发行权益工具收到的对价扣除交易费用后, 计入股东权益。回购本集团权益工具支付的对价和交易费用, 减少股东权益。

本集团发行复合金融工具, 包含金融负债和权益工具成分, 初始计量时先确定金融负债成分的公允价值(包含非权益性嵌入衍生工具的公允价值), 复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值差额部分, 确认为权益工具的账面价值。

(十一) 存货

存货的分类

存货包括已完工开发产品、在建开发产品、临时出租开发产品、原材料、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售或出租的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售及出租经营等为开发目的物业; 临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权, 作为在建开发产品核算。

存货按照成本进行初始计量, 房地产项目完工时根据预计成本结转入完工开发产品。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品在领用时按一次转销法或分期摊销法摊销。

于资产负债日, 存货按成本与可变现净值孰低计量, 对成本高于可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失, 使得存货的可变现净值高于其账面价值, 则在原已计提的存货跌价准备金额内, 将以前减记的金额予以恢复, 转回的金额计入当期损益。

房地产开发产品的可变现净值是指正常经营过程中以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。房地产开发产品的存货跌价准备按单个开发项目计提, 原材料等非房地产开发产品的存货跌价准备按类别计提。

公共配套设施按实际成本计入在建开发产品, 完工时摊销转入可售物业成本, 但如具有经营价值且开发商拥有产权的配套措施, 单独计入“固定资产”或“投资性房地产”。

(十二) 长期股权投资

1、初始投资成本确定

(1) 对于企业合并取得的长期股权投资, 如为同一控制下的企业合并, 应当按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确认为初始成本; 非同一控制下的企业合并, 应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本;

(2) 以支付现金取得的长期股权投资, 初始投资成本为实际支付的购买价款;

(3) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 初始投资成本为发行权益性证券的公允价值;

(4) 非货币性资产交换取得或债务重组取得的, 初始投资成本根据准则相关规定确定。

2、后续计量及损益确认方法

长期股权投资后续计量分别采用权益法或成本法。采用权益法核算的长期股权投资, 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, 并调整长期股权投资。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 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, 应当调整长期股权投资及所有者权益项目。

采用成本法核算的长期股权投资, 除追加或收回投资外, 账面价值一般不变。当宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分, 确认投资收益。

长期股权投资具有共同控制、重大影响的采用权益法核算, 具有控制的采用成本法核算。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的判断标准

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的判断标准: 两个或多个合营方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。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的判断标准: 当持有被投资单位 20% 以上至 50% 的表决权股份时, 具有重大影响。或虽不足 20%, 但符合下列条件之一时, 具有重大影响:

- 1) 在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表;
- 2) 参与被投资单位的政策制定过程;
- 3) 向被投资单位派出管理人员;
- 4) 被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料;
- 5) 其他能足以证明对被投资单位具有重大影响的情形。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本集团对现有投资性房地产采用公允价值模式计量的, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 应当以资产负债表日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。

当投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

（十四）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产分类和折旧方法

本集团固定资产主要分为：房屋及建筑物、电子设备、酒店资产、运输工具、办公设备和机器设备及其他；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本集团对所有固定资产计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	年限平均法	3-5	0.00-10.00	18.00-33.33
电子设备	年限平均法	3-10	0.00-10.00	9.00-33.33
酒店资产	年限平均法	20	10.00	4.50
运输工具	年限平均法	4-10	0.00-10.00	9.00-25.00
机器设备及其他	年限平均法	5	0.00-10.00	18.00-20.00

（十五）在建工程

1、在建工程的类别

本集团在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本集团在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：

- （1）固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；
- （2）已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；
- （3）该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；
- （4）所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

（十六）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、资本化金额计算方法

资本化期间：指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

暂停资本化期间：在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，应当暂停借款费用的资本化期间。

资本化金额计算：（1）借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；（2）占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；（3）借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

（十七）无形资产

1、无形资产的计价方法

本集团无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本集团无形资产后续计量，分别为：（1）使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。（2）使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2、使用寿命有限的无形资产使用寿命估计

本集团对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定

或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

3、使用寿命不确定的判断依据

本集团将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命不确定的判断依据：（1）来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；（2）综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等确定。

（十八）长期待摊费用

本集团长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用，主要包括车位使用费、房屋装修费等。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十九）合同负债

1、合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取。本集团自 2021 年 1 月 1 日起开始采用新收入准则（附注三、（二十二）），根据新收入准则，本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款计入合同负债科目。

2、在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入；以及前期已经履行（或部分履行）的履约义务在本期确认的收入（例如，交易价格的变动）。

3、履行履约义务的时间与通常的付款时间之间的关系，以及此类因素对合同负债（如果对合同资产产生影响在合同负债科目下说明）账面价值的影响的定量或定性信息。

4、合同负债的账面价值在本期内发生的重大变动的情形包括：

①企业合并导致的变动；

②对收入进行累积追加调整导致的相关合同资产和合同负债的变动，此类调整可能源于估计履约进度的变化、估计交易价格的变化（包括对于可变对价是否受到限制的评估发生变化）或者合同变更；

③履行履约义务（即从合同负债转为收入）的时间安排发生变化。

（二十）职工薪酬

1、职工薪酬分类

本集团将为获取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确定为职工薪酬。

本集团对职工薪酬按照性质或支付期间分类为短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2、职工薪酬会计处理方法

(1) 短期薪酬会计处理：在职工为其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；

(2) 离职后福利会计处理：根据本集团与职工就离职后福利达成的协议、制定章程或办法等，将是否承担进一步支付义务的离职福利计划分类为设定提存计划或设定受益计划两种类型。1) 设定提存计划按照向独立的基金缴存固定费用确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；2) 设定受益计划采用预期累计福利单位法进行会计处理。具体为：本集团将根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务折合为离职时点的终值；之后归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利会计处理：满足辞退福利义务时将解除劳动关系给予的补偿一次计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利会计处理：根据职工薪酬的性质参照上述会计处理原则进行处理。

(二十一) 预计负债

1、预计负债的确认标准

当与或有事项相关的义务是公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，同时其金额能够可靠地计量时确认该义务为预计负债。

2、预计负债的计量方法

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；如涉及多个项目，按照各种可能结果及相关概率计算确定最佳估计数。

资产负债表日应当对预计负债账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数，应当按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十二) 收入

收入是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

1、收入确认的原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取

的对价金额，不包括代第三方收取的款项。

本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；

(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

(1) 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

(2) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(3) 企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(4) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 客户已接受该商品。

(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。

本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。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。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

2、与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 商品销售收入

当同时满足上述收入的一般确认条件以及下述条件时，本集团确认销售商品收入：

①本集团将商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方；

②本集团既没有保留通常与所有权相联系的相关管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

本集团按已收或应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

房地产销售在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时确认销售收入的实现。

本集团将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件转入营业收入科目。

(2) 提供劳务收入

本集团对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够注入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入本集团，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(3) 酒店收入

来自房租、食物及饮品销售及其他配套服务的酒店收入，当服务已确认提供，确认为酒店的运营收入。

(4) 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(5) 租赁收入

经营租赁的租金收入按与承租方的合同或协议规定按直线法确认出租收入的实现。

(二十三) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2、该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；
- 3、该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时,本集团对超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:

- ①本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期,在“存货”项目中列示,初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期,在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本,初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期,在“其他流动资产”项目中列示,初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期,在“其他非流动资产”项目中列示。

(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团递延所得税资产和递延所得税负债的确认:

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,确定该计税基础为其差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的,则减记递延所得税资产的账面价值。

3、对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,确认递延所得税负债,除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

(二十五) 租赁

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

1、租赁合同的识别:

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。

为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本集团进行如下评估:

- 合同是否涉及已识别资产的使用。已识别资产可能由合同明确指定或在资产可供客户使

用时隐性指定，并且该资产在物理上可区分，或者如果资产的某部分产能或其他部分在物理上不可区分但实质上代表了该资产的全部产能，从而使客户获得因使用该资产所产生的几乎全部经济利益。如果资产的供应方在整个使用期间拥有对该资产的实质性替换权，则该资产不属于已识别资产；

- 承租人是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益；
- 承租人是否有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2、租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

3、租赁合同的合并

本集团与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同，符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

4、本集团作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

(2) 使用权资产

本集团对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

①租赁负债的初始计量金额；

②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

③本集团发生的初始直接费用；

④本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本集团采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来

期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(3) 租赁负债

本集团对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本集团增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③在本集团合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- ④在租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

本集团按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(4) 租赁变更

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

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，承租人应当按照本准则第九条至第十二条的规定分摊变更后合同的对价，按照本准则第十五条的规定重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，承租人应当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，承租人应当相应调整使用权资产的账面价值。的现值重新计量租赁负债。

5、本集团作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本集团在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(2) 对融资租赁的会计处理

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。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- ①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ②取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- ④租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤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出租人提供的担保余值。

本集团按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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。

（3）对经营租赁的会计处理

本集团在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

（4）租赁变更

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

- ①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 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。

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

- ①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，出租人应当自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- ②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，出租人应当按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

经营租赁发生变更的，出租人应当自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额应当视为新租赁的收款额。

（二十六）重要会计政策和会计估计变更

1、重要会计政策变更

与租赁有关递延所得税的确认

2022 年发布的《企业会计准则解释第 16 号》规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产

生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本集团自适用新租赁准则起，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，已分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。该项会计政策变更，对本集团财务报表无影响。

2、重要会计估计变更

无。

四、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5 %、6%、9%、13%、16%
城市维护建设税	流转税	5%、7%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	1%、2%
土地增值税	销售商品房收入（预征阶段）	2%、3 %、4%
	转让房地产的增值额	增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%的部分、未超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%
价格调节基金	应计缴的流转税	1%
房产税	房屋出租收入	12%
所得税	应纳税所得额	25%

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 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上年年末指 2022 年 12 月 31 日，本年指 2023 年度，上年指 2022 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	238,797.00	230,300.00
银行存款	658,338,048.05	3,747,700,007.37
合计	658,576,845.05	3,747,930,307.37

其他说明：其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
贷款专户	1,127,749.14	657,625,368.50
预售房监控户及其他	414,730,516.13	517,227,579.40
合计	415,858,265.27	1,174,852,947.90

(二) 应收账款

种类	期末余额	期初余额
应收账款	58,752,833.29	412,093,489.71
合计	58,752,833.29	412,093,489.71

1、应收账款分类披露

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（%）	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	60,461,921.08	100.00	1,709,087.79	2.83	58,752,833.29
组合 1：按账龄分析	51,261,791.69	84.78	1,709,087.79	3.33	49,552,703.90
组合 2：其他组合	9,200,129.39	15.22		-	9,200,129.39
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	60,461,921.08	100.00	1,709,087.79	2.83	58,752,833.29

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 (%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	412,689,641.71	100.00	596,152.00	0.14	412,093,489.71
组合 1：按账龄分析	46,476,020.14	11.26	596,152.00	1.28	45,879,868.14
组合 2：其他组合	366,213,621.57	88.74	-	-	366,213,621.57
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	412,689,641.71	100.00	596,152.00	0.14	412,093,489.71

2、计提坏账准备的应收账款情况：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	30,366,445.71	-	-
1—2 年	7,608,936.13	380,446.80	5.00
2—3 年	13,286,409.85	1,328,640.99	10.00
合计	51,261,791.69	1,709,087.79	-

(2) 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方	9,200,129.39	-	-
合计	9,200,129.39	-	-

3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,112,935.79 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,693,161.86	81.94	15,317,349.22	81.05
1 至 2 年	675,199.45	9.72	2,786,866.71	14.75
2 至 3 年	579,459.17	8.34	792,893.18	4.20
3 年以上	-	-	-	-
合计	6,947,820.48	100.00	18,897,109.11	100.00

(四) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	17,142,850.00	17,142,850.00
其他应收款项	9,885,100,724.70	11,816,581,710.90
合计	9,902,243,574.70	11,833,724,560.90

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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（%）	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

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 (%)	
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,908,378,518.51	19.16	54,078,496.74	2.83	1,854,300,021.77
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	8,050,928,022.99	80.84	20,127,320.06	0.25	8,030,800,702.93
合计	9,959,306,541.50	100.00	74,205,816.80	0.75	9,885,100,724.70

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 (%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,849,417,977.45	100.00	32,836,266.55	0.28	11,816,581,710.90
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	11,849,417,977.45	100.00	32,836,266.55	0.28	11,816,581,710.90

(2) 按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,040,943,135.12	-	-
1-2 年	179,537,282.36	8,976,864.12	5.00
2-3 年	400,612,643.54	40,061,264.35	10.00
3 年以上	25,201,841.36	5,040,368.27	20.00
合 计	1,646,294,902.38	54,078,496.74	-

2) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款情况:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金、保证金	262,083,616.13	-	-
合 计	262,083,616.13	-	-

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
其他关联方	8,050,928,022.99	20,127,320.06	0.25
合 计	8,050,928,022.99	20,127,320.06	0.25

(4) 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	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京合景弘峻投资管理有限公司	往来款	908,805,700.00	1 年以内	9.19	2,272,014.25
天津和安投资有限公司	往来款	900,000,000.00	1 年以内	9.10	2,250,000.00
北京香醍房地产开发有限公司	往来款	832,654,705.85	1 年以内	8.42	2,081,636.76
北京尊利商务服务有限公司	往来款	763,610,631.00	1 年以内	7.72	1,909,026.58
广西合景盛誉房地产开发有限公司	往来款	753,485,015.48	1 年以内	7.62	1,883,712.54
合 计	—	4,158,556,052.33	—	42.05	10,396,390.13

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	7,284,338,066.06	1,250,525,282.81	6,033,812,783.25
在建开发产品	12,126,724,750.71	616,082,139.07	11,510,642,611.64
其他库存商品	1,539,571.04	-	1,539,571.04
合计	19,412,602,387.81	1,866,607,421.88	17,545,994,965.93

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	4,728,252,466.69	473,730,315.65	4,254,522,151.04
在建开发产品	20,808,098,825.04	-	20,808,098,825.04
其他库存商品	79,685.00	-	79,685.00
合计	25,536,430,976.73	473,730,315.65	25,062,700,661.08

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	43,007,199.21	21,419,451.38
预缴税费	405,990,364.93	503,262,514.79
合同取得成本	77,692,850.27	161,262,031.59
合计	526,690,414.41	685,943,997.76

(七) 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对联营企业投资	258,319,553.31	261,309,612.56
对合营企业投资	3,604,020,533.32	4,170,421,449.98
合计	3,862,340,086.63	4,431,731,062.54

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备		
一、联营企业	261,309,612.56	-	-	-2,990,059.25	-	-	-	-	258,319,553.31	-
无锡致弘置业有限公司	25,992,614.14	-	-	708,074.24	-	-	-	-	26,700,688.38	-
无锡嘉承置业有限公司	201,882,853.51	-	-	-922,436.06	-	-	-	-	200,960,417.45	-
无锡明景置业有限公司	33,434,144.91	-	-	-2,775,697.43	-	-	-	-	30,658,447.48	-
二、合营企业	4,170,421,449.98	5,000,000.00	-	-2,897,703,470.87	-	-	-160,725,413.91	-	3,604,020,533.32	-
广州市晋荣商务服务有限公司	6,497,782.83	-	-	-452.50	-	-	-	-	6,497,330.33	-
天津津南新城房地产开发有限公司	30,231,166.16	-	-	-16,021.22	-	-	-	-	30,215,144.94	-
广西合景盛普房地产开发有限公司	391,454,756.58	-	-	-62,531,059.81	-	-	-	-	328,923,696.77	-
天津和安投资有限公司	719,184,470.11	-	-	-857,026.71	-	-	-	-	718,327,443.40	-
广西竣融置业有限公司	631,380,504.11	-	-	-237,645,131.73	-	-	-	-	393,735,372.38	-
杭州弘欣商务服务有限公司	284,483,165.78	-	-	-1,527,965.04	-	-	-	-	282,955,200.74	-

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值 准备	其他	
广州市辉瑾房地产发展有限公司	198,739,762.45	-	-	30,981,488.09	-	-	-112,000,000.00	-	-	-
杭州盛誉商务服务服务有限公司	40,971,372.72	-	-	-40,709,500.60	-	-	-	-	-	-
苏州瀚溢房地产发展有限公司	63,592,167.96	-	-	-13,413,887.39	-	-	-	-	-	-
合肥美富房地产发展有限公司	80,190,689.85	-	-	-815,558.48	-	-	-48,725,413.91	-	-	-
苏州市宏骏房地产开发有限公司	42,954,245.99	-	-	-5,700,592.45	-	-	-	-	-	-
嘉善盛安置业有限公司	68,160,251.60	-	-	-8,978,989.10	-	-	-	-	-	-
深圳市创景实业有限公司	1,614,884,658.07	-	-	-74,366,618.34	-	-	-	-	-	-
台州绿景房地产开发有限公司	-2,303,544.23	5,000,000.00	-	-758,082.75	-	-	-	-	-	-
济南弘碧置业有限公司	-	-	-	5,663,895.28	-	-	-	-	-	-
天津弘盛房地产开发有限公司	-	-	-	-2,487,027,968.12	-	-	-	-	2,487,027,968.12	-
合计	4,431,731,062.54	5,000,000.00	-	-2,900,693,530.12	-	-	-160,725,413.91	-	2,487,027,968.12	3,862,340,086.63

(八) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、上年年末余额	5,535,950,000.00	5,535,950,000.00
二、本期变动	-667,810,000.00	-667,810,000.00
加：（1）存货/固定资产/在建工程转入	146,737,098.11	146,737,098.11
（2）企业合并增加	130,800,000.00	130,800,000.00

项目	房屋、建筑物	合计
减：(1) 处置	2,420,261.43	2,420,261.43
(2) 其他转出	-	-
(3) 公允价值变动	942,926,836.68	942,926,836.68
三、期末余额	4,868,140,000.00	4,868,140,000.00

2、未办理产权证书的投资性房地产具体明细如下：

项目	面积	账面价值	未办理房产证原因
北京合景中心二期	77,964.82	2,386,000,000.00	在建项目未达到办理房产证阶段
合计	77,964.82	2,386,000,000.00	—

(九) 固定资产

1、固定资产情况

项目	房屋、建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	机器设备	其他	合计
一、账面原值：							
1.上年年末余额	2,004,844,388.86	34,484,373.75	139,754,711.44	84,872,740.36	8,129,294.45	4,924,134.08	2,277,009,642.94
2.本期增加金额	179,723,082.61	447,996.35	5,135,461.27	2,944,575.86	30,800.00	1,718,824.00	190,000,740.09
(1) 购置	43,996,972.11	444,873.45	1,981,016.15	896,243.49	30,800.00	211,871.34	47,561,776.54
(2) 其他转入	135,726,110.50	3,122.90	3,154,445.12	2,048,332.37	-	1,506,952.66	142,438,963.55
3.本期减少金额	-	3,814,209.17	2,884,169.58	15,970.00	-	39,194.96	6,753,543.71
(1) 处置或报废	-	3,814,209.17	2,884,169.58	15,970.00	-	39,194.96	6,753,543.71
4.期末余额	2,184,567,471.47	31,118,160.93	142,006,003.13	87,801,346.22	8,160,094.45	6,603,763.12	2,460,256,839.32
二、累计折旧							
1.上年年末余额	642,706,808.71	31,280,447.72	116,402,222.99	63,537,543.18	7,592,852.74	2,890,745.88	864,410,621.22
2.本期增加金额	185,660,761.72	1,261,678.77	10,480,075.26	4,442,063.79	235,971.60	2,156,843.34	204,237,394.48

项目	房屋、建筑物	运输设备	办公设备	电子设备	机器设备	其他	合计
(1) 计提	151,611,465.94	1,258,587.10	7,337,074.27	2,432,345.77	235,971.60	662,188.13	163,537,632.81
(2) 其他转入	34,049,295.78	3,091.67	3,143,000.99	2,009,718.02	-	1,494,655.21	40,699,761.67
3.本期减少金额	-	3,510,265.88	398,237.58	15,970.00	-	38,803.02	3,963,276.48
(1) 处置或报废	-	3,510,265.88	398,237.58	15,970.00	-	38,803.02	3,963,276.48
4.期末余额	828,367,570.43	29,031,860.61	126,484,060.67	67,963,636.97	7,828,824.34	5,008,786.20	1,064,684,739.22
三、减值准备							
1.上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1.期末账面价值	1,356,199,901.04	2,086,300.32	15,521,942.46	19,837,709.25	331,270.11	1,594,976.92	1,395,572,100.10
2.上年年末余额账面价值	1,362,137,580.15	3,203,926.03	23,352,488.45	21,335,197.18	536,441.71	2,033,388.20	1,412,599,021.72

2、暂时闲置的固定资产情况

本期不存在闲置的固定资产。

(十) 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	342,999.84	-
合计	342,999.84	-

(十一) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	503,149,751.54	-	6,868,432.65	496,281,318.89
二、累计折旧合计	137,247,631.13	33,915,288.10	3,352,040.12	167,810,879.11
三、使用权资产账面净值合计	365,902,120.41	-	37,431,680.63	328,470,439.78
四、减值准备合计	-	-	-	-
五、使用权资产账面价值合计	365,902,120.41	-	37,431,680.63	328,470,439.78

(十二) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	97,711,058.93	46,742,813.50	144,453,872.43
2、本期增加金额	502,157.87	12,511,466.23	13,013,624.10
(1) 购置	502,157.87	-	502,157.87
(2) 其他转入	-	12,511,466.23	12,511,466.23
3、本期减少金额	22,641.50	-	22,641.50
(1) 处置	22,641.50	-	22,641.50
4、期末余额	98,190,575.30	59,254,279.73	157,444,855.03
二、累计摊销			
1、期初余额	52,439,914.87	1,335,508.96	53,775,423.83
2、本期增加金额	8,775,704.55	10,538,564.18	19,314,268.73
(1) 计提	8,775,704.55	667,754.48	9,443,459.03
(2) 其他转入	-	9,870,809.70	9,870,809.70
3、本期减少金额	2,452.83	-	2,452.83
(1) 处置	2,452.83	-	2,452.83
4、期末余额	61,213,166.59	11,874,073.14	73,087,239.73
三、减值准备			
1、期初余额	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-

项目	软件	土地使用权	合计
(1) 计提	-	-	-
3、本期减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、期末账面价值	36,977,408.71	47,380,206.59	84,357,615.30
2、期初账面价值	45,271,144.06	45,407,304.54	90,678,448.60

(十三) 商誉

1、商誉账面原值

被审计单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	收购	处置	其他	
广州礼和置业发展有限公司	11,592,360.35	-	-	-	-	11,592,360.35
合计	11,592,360.35	-	-	-	-	11,592,360.35

2、商誉减值准备

此次估值中，我们最终采用了成本法分别对项目公司的 100% 股权进行估值。由于项目公司于估值基准日为房地产开发项目公司，且其主要资产为建设/售卖中的房地产项目，我们认为从资产角度出发进行公允价值调整（特别是房地产项目资产），得到的项目公司经调整后的净资产价值，已经可以代表项目公司的股权公允价值。

同时，根据公司聘请的香港锦城测量行有限公司出具的有关项目公司股权价值估值报告，包含的商誉资产组或资产组组合可收回金额高于账面价值，商誉并未出现减值损失。

经公司及评估机构对项目公司股权资产组可收回金额的预计，与该资产组组合相关的商誉本期期末并未出现减值损失。

(十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	17,398,105.87	1,792,228.76	5,772,497.90	-	13,417,836.73
广东省地产商会会费	389,674.87	92,920.36	409,141.20	-	73,454.03
合计	17,787,780.74	1,885,149.12	6,181,639.10	-	13,491,290.76

(十五) 递延所得税资产、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	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可抵扣亏损	836,179,328.84	209,044,832.21	719,995,520.20	179,998,880.05

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
广告宣传费	65,734,190.48	16,433,547.62	3,222,295.28	805,573.82
尚未完工产品预计毛利	458,907,732.41	114,726,933.10	1,097,121,681.76	274,280,420.44
预提费用	55,849,934.04	13,962,483.51	223,595,519.48	55,898,879.87
开发项目收入成本税金口径差异	1,286,711,638.32	321,677,909.58	962,089,187.20	240,522,296.80
其他	440,211,558.04	110,052,889.51	485,575,812.12	121,393,953.03
合计	3,143,594,382.13	785,898,595.53	3,491,600,016.04	872,900,004.01

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
公允价值变动	1,786,320,590.60	446,580,147.65	3,322,500,906.40	830,625,226.60
开发项目收入成本税金口径差异	2,256,623,455.60	564,155,863.90	2,459,579,025.16	614,894,756.29
合计	4,042,944,046.20	1,010,736,011.55	5,782,079,931.56	1,445,519,982.89

(十六) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	-	13,465,883.43
抵押借款	31,000,000.00	-
合计	31,000,000.00	13,465,883.43

截至期末余额短期贷款抵押情况：

苏州富景房地产开发有限公司，向北方国际信托股份有限公司借入的款项，由上海城投悦城置业有限公司提供不动产抵押，由合肥市融泽房地产开发有限公司、广州合景控股集团有限公司提供保证。

(十七) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	20,434,077.58	75,751,062.15
合计	20,434,077.58	75,751,062.15

(十八) 应付账款

1、应付账款列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占应付账款总额的比例 (%)	金额	占应付账款总额的比例 (%)
1 年以内	2,724,756,999.09	55.41	2,616,646,196.33	70.55
1-2 年	1,172,491,611.18	23.84	896,589,820.61	24.17

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占应付账款总额的比例 (%)	金额	占应付账款总额的比例 (%)
2-3 年	847,266,864.02	17.23	138,320,962.11	3.73
3 年以上	172,909,173.76	3.52	57,501,924.93	1.55
合计	4,917,424,648.05	100.00	3,709,058,903.98	100.00

2、按欠款方归集的前五名的应付账款情况

单位名称	期末余额	占应付账款的比例 (%)
广州恒建建设集团有限公司	256,537,448.61	5.22
广州市冠力置业代理有限公司	127,211,913.49	2.59
成都威泰建筑工程有限公司	62,479,992.97	1.27
江苏南通二建集团有限公司	59,119,070.95	1.20
广州市国轩装饰工程有限公司	57,593,897.74	1.17
合计	562,942,323.76	11.45

(十九) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	3,685,592,441.52	8,879,254,899.25
预收租金及其他	19,329,193.97	8,965,794.73
合计	3,704,921,635.49	8,888,220,693.98

(二十) 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	34,749,578.55	241,847,522.81	232,468,910.21	44,128,191.15
二、离职后福利-设定提存计划	838,591.33	7,327,596.56	6,722,935.39	1,443,252.50
三、辞退福利	4,119,922.35	21,627,339.81	13,618,688.94	12,128,573.22
合计	39,708,092.23	270,802,459.18	252,810,534.54	57,700,016.87

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	32,667,689.32	226,883,968.54	217,018,204.72	42,533,453.14
2、职工福利费	748,329.98	1,247,225.62	1,450,196.92	545,358.68
3、社会保险费	426,751.41	6,584,926.08	6,472,317.68	539,359.81
其中: 医疗保险费	367,574.48	5,573,569.67	5,476,576.50	464,567.65
工伤保险费	7,057.06	144,110.92	142,248.74	8,919.24

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费	52,119.87	867,245.49	853,492.44	65,872.92
4、住房公积金	864,504.52	5,296,326.04	5,686,920.52	473,910.04
5、工会经费和职工教育经费	42,303.32	1,835,076.53	1,841,270.37	36,109.48
合计	34,749,578.55	241,847,522.81	232,468,910.21	44,128,191.15

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	824,012.46	7,178,564.47	6,570,839.68	1,431,737.25
2、失业保险费	14,578.87	149,032.09	152,095.71	11,515.25
合计	838,591.33	7,327,596.56	6,722,935.39	1,443,252.50

(二十一) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	466,518,349.95	700,460,724.13
企业所得税	601,558,646.40	506,180,522.55
土地增值税	18,885,030.06	46,337,381.07
房产税	18,927,933.45	3,602,137.95
其他	2,484,120.63	1,340,595.08
合计	1,108,374,080.49	1,257,921,360.78

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	270,643,777.60	135,306,386.29
应付股利	296,382,526.80	215,088,004.78
其他应付款	8,922,177,632.52	9,974,287,776.10
合计	9,489,203,936.92	10,324,682,167.17

1、应付利息

项目	期末余额	期初余额
贷款利息	214,159,397.15	53,856,132.91
企业债券利息	56,484,380.45	81,450,253.38
合计	270,643,777.60	135,306,386.29

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
1 年以内	4,785,127,983.43	2,087,923,882.06

项 目	期末余额	期初余额
1-2 年	1,723,048,181.99	4,554,533,990.67
2-3 年	2,083,233,061.13	1,594,698,011.01
3 年以上	330,768,405.97	1,737,131,892.36
合计	8,922,177,632.52	9,974,287,776.10

(2) 其他应付款期末余额前五大单位情况:

单位名称	是否关联方	期末余额	占其他应付款项期末 余额合计数的比例 (%)	性质
杭州弘欣商务服务有限公司	是	1,650,808,012.29	18.50	往来款
天津津南新城房地产开发有限公司	是	1,424,825,000.00	15.97	往来款
无锡嘉承置业有限公司	是	934,402,717.66	10.47	往来款
江苏隼达房地产开发有限公司	是	705,027,140.22	7.90	往来款
深圳市创景实业有限公司	是	654,673,862.22	7.34	往来款
合计	——	5,369,736,732.39	60.18	——

(二十三) 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	4,852,373,292.64	5,625,319,695.28
一年内到期的应付债券	320,000.00	-
一年内到期的租赁负债	32,178,768.44	56,151,093.82
合计	4,884,872,061.08	5,681,470,789.10

(二十四) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,236,954.70	15,156,567.49
合计	1,236,954.70	15,156,567.49

(二十五) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	312,679,580.02	506,920,000.00
抵押借款	5,589,919,169.38	6,392,742,184.33
合计	5,902,598,749.40	6,899,662,184.33

截至期末余额贷款抵押情况:

(1) 广州市天建房地产开发有限公司, 向中国农业银行、广发银行借入的款项, 以项目 154 套物业抵押, 并由合景泰富集团控股有限公司以及广州市合景领峰园酒店管理有限公司提供担保。

(2) 广州市天建房地产开发有限公司, 向浙商银行借入的款项, 由环球都会广场部分物业抵押, 合景泰

富集团控股有限公司担保，广州合景控股集团有限公司、广州市君兆物业经营有限公司提供差额补足。

(3) 广州礼和置业发展有限公司，向中国建设银行借入的款项，以天津广盈 E 地块、海南合景的海南月亮湾十四期土地、海南新世界的海南陵水汀澜海岸四期会所抵押，由合景泰富集团控股有限公司及广州合景控股有限公司提供担保。

(4) 广州礼和置业发展有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广西合景恒富投资有限公司广西合景国际金融广场项目自持面积抵押，由广州合景控股集团有限公司、广州恒建建设集团有限公司提供担保。

(5) 广州礼和置业发展有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广州环球都会部分车位、广州花漫里部分车位、广州誉山部分车位抵押，由广州合景控股集团有限公司提供担保。

(6) 广州市弘韬房地产开发有限公司，向中国银行借入的款项，由广州弘朗持有的广州弘韬 100% 股权质押，合景泰富集团控股有限公司担保。

(7) 广州市弘韬房地产开发有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广西合景恒富投资有限公司广西合景国际金融广场项目自持面积抵押，由广州合景控股集团有限公司、广州恒建建设集团有限公司提供担保。

(8) 广州市弘韬房地产开发有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广州环球都会部分车位抵押，由广州合景控股集团有限公司提供担保。

(9) 广州市弘韬房地产开发有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广州誉山部分车位、成都悠方部分车位抵押，由广州合景控股集团有限公司提供担保。

(10) 广州市弘韬房地产开发有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广州科汇金谷部分车位抵押，由广州合景控股集团有限公司提供担保。

(11) 广州市弘韬房地产开发有限公司，向广州越秀实业投资有限公司借入的款项，以广州科汇金谷部分车位抵押，由广州合景控股集团有限公司提供担保。

(12) 湖北冠景置业有限公司，向东亚银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保。

(13) 天津云璟房地产开发有限公司，向农业银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保，并以天津云璟房地产开发有限公司的项目土地抵押。

(14) 龙门东峻华赋教育实业有限公司，向中国工商银行借入的款项，由广州合景控股集团有限公司担保。

(15) 龙门东峻华赋教育实业有限公司，向中国银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司、广东东峻华赋教育实业有限公司连带责任保证担保，以龙门东峻华赋教育实业有限公司的项目土地抵押。

(16) 北京宏泰房地产开发有限公司，向浙商银行借入的款项，以项目在建工程及商业物业抵押，以北京宏泰房地产开发有限公司股权质押，并由合景泰富集团控股有限公司提供担保。

(17) 苏州市佳璟房地产开发有限公司，向中诚信托借入的款项，以环球都会广场现房抵押，并由广州合景控股集团有限公司担保。

(18) 广州礼和置业发展有限公司，向中国银行借入的款项，以广州礼和置业发展有限公司项目在建工

程抵押，由合景泰富集团控股有限公司提供担保。

(19) 广州礼和置业发展有限公司，向中国工商银行借入的款项，以广州礼和置业发展有限公司项目在建工程抵押，由广州合景控股集团有限公司保证担保。

(20) 广州礼和置业发展有限公司，向招商永隆银行借入的款项，以项目部分房产抵押，由广州合景控股集团有限公司保证担保。

(21) 广州市天惠房地产开发有限公司，向中国工商银行股份有限公司广州天河支行借入的款项，以土地抵押。

(22) 江门市天璟置业发展有限公司，向中国银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司保证担保。

(23) 昭通懋欣房地产开发有限公司，向东亚银行借入的款项，由合景泰富集团控股有限公司担保。

(24) 龙门东峻华赋教育实业有限公司，向知识城（广州）融资租赁有限公司借入的款项，以广州弘韬 50 套住宅、广州展高 2 套在建工程、广州礼和 250 个车位、杭州熙蓝杭州木莲庄 1 套房屋及其土地使用权抵押，并由广州合景控股集团有限公司担保。

(25) 杭州熙蓝酒店管理有限公司，向科学城（广州）融资租赁有限公司借入的款项，以杭州熙蓝杭州木莲庄抵押，以及以杭州凯木持有的杭州熙蓝股权质押，并由广州合景控股集团有限公司担保。

(26) 杭州熙蓝酒店管理有限公司，向创兴银行借入的款项，以苏州凯威苏州叠翠峰 10 套商铺抵押，并由广州合景控股集团有限公司担保。

(二十六) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
面值	1,119,148,000.00	1,600,000,000.00
利息调整	-3,181,564.34	-4,202,959.03
合计	1,115,966,435.66	1,595,797,040.97

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额	溢折价摊销	本期发行及转售	本期赎回及回售	一年内到期的应付债券	期末余额
16 天建 02	100.00	2016/3/28	10+2 年	1,600,000,000.00	1,595,797,040.97	1,021,394.69	-	-480,532,000.00	320,000.00	1,115,966,435.66
合计	—	—	—	1,600,000,000.00	1,595,797,040.97	1,021,394.69	-	-480,532,000.00	320,000.00	1,115,966,435.66

说明：

本集团发行债券“16 天建 02”于 2016 年 3 月 28 日完成发行，期限 10 年，发行规模为 16.00 亿元，票面利率为 4.80%，2021 年 3 月 28 日上调票面利率至 6.60%，该债券已展期至 2028 年 4 月 16 日到期，且以天津誉峰园项目、成都大邑云上旅游度假区项目、梧州合景冰雪小镇项目收益权提供质押担保。

(二十七) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	3,710,579.28	10,595,115.89
合计	3,710,579.28	10,595,115.89

(二十八) 实收资本

项目	期初余额	占比 (%)	本期 增加	本期 减少	期末余额	占比 (%)
轩誉投资有限公司	1,617,000,000.00	49.00	-	-	1,617,000,000.00	49.00
广州合景控股集团有限公司	1,683,000,000.00	51.00	-	-	1,683,000,000.00	51.00
合计	3,300,000,000.00	100.00	-	-	3,300,000,000.00	100.00

(二十九) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
轩誉投资有限公司	-	514,649,542.75	-	514,649,542.75
合计	-	514,649,542.75	-	514,649,542.75

(三十) 其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减：所得税费 用	税后归属于母 公司	税后 归属于少 数股 东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	1,060,512,151.66	104,233,878.28	-	26,058,469.57	78,175,408.71	-	1,138,687,560.37
1. 存货转换为投资性房地产	1,060,512,151.66	104,233,878.28	-	26,058,469.57	78,175,408.71	-	1,138,687,560.37
三、其他综合收益合计	1,060,512,151.66	104,233,878.28	-	26,058,469.57	78,175,408.71	-	1,138,687,560.37

(三十一) 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	340,873,792.77	-	-	340,873,792.77
合计	340,873,792.77	-	-	340,873,792.77

(三十二) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	7,882,177,443.91	9,532,940,212.50
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	7,882,177,443.91	9,532,940,212.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-5,742,329,318.00	-1,339,856,990.83
减：提取法定盈余公积	-	49,341,151.89
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	152,094,522.02	261,564,625.87
转作股本的普通股股利	-	-
其他	159,966,671.83	-
期末未分配利润	1,827,786,932.06	7,882,177,443.91

(三十三) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	7,625,432,757.16	7,217,734,659.85	5,850,470,033.45	4,877,923,326.98
酒店服务	273,225,239.58	85,414,251.51	169,560,298.72	69,450,528.82
租金及其他	107,355,574.10	22,126,109.92	210,644,845.40	54,470,546.91
合计	8,006,013,570.84	7,325,275,021.28	6,230,675,177.57	5,001,844,402.71

(三十四) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城建税	12,371,366.18	4,546,029.13
教育费附加	5,144,550.13	2,751,109.21
地方教育附加	3,522,178.17	1,833,128.22
土地增值税	36,253,872.23	-435,024.74
房产税	18,542,806.10	5,232,659.53
印花税	2,020,538.75	1,815,467.04
土地使用税	2,699,450.90	3,867,316.29
其他税费	4,007,111.87	2,731,537.62
合计	84,561,874.33	22,342,222.30

(三十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,467,137.05	39,820,334.96
空置房管理费	30,233,454.77	35,346,243.73
销售代理及奖金	182,668,070.74	284,893,436.67
物业前期费	45,574,549.07	63,226,649.82
广告及业务宣传费	39,261,507.94	57,637,876.58

项目	本期发生额	上期发生额
其他	25,716,633.13	43,833,939.15
合计	349,921,352.70	524,758,480.91

(三十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	81,924,387.81	133,752,472.97
办公费	62,602,180.06	42,606,223.50
业务招待费	23,580,805.87	41,658,529.48
折旧费	209,583,047.34	156,519,654.28
办公场所租赁及管理费	33,840,973.27	25,255,249.43
差旅费	6,052,449.08	4,221,120.98
咨询顾问费	12,778,272.07	19,486,724.77
其他	31,288,471.80	27,631,427.15
合计	461,650,587.30	451,131,402.56

(三十七) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	464,958,081.70	468,227,265.57
减：利息收入	90,319,482.26	279,855,407.34
汇兑损益	1,589,359.96	11,329,698.62
筹资费用	31,599,667.67	33,540,502.78
手续费及其他	761,760.30	2,455,236.33
合计	408,589,387.37	235,697,295.96

(三十八) 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	-2,900,693,530.12	-433,756,787.63
处置长期股权投资产生的投资收益	-115,413,436.32	-10,059,587.50
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-18,105,700.75
合计	-3,016,106,966.44	-461,922,075.88

(三十九) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-942,926,836.68	-458,983,358.85
合计	-942,926,836.68	-458,983,358.85

(四十) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
信用减值损失	-42,482,486.04	-27,621,005.00
合计	-42,482,486.04	-27,621,005.00

(四十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备	-1,392,877,106.24	-384,474,049.61
合计	-1,392,877,106.24	-384,474,049.61

(四十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置损失	-	-48,215.08
合计	-	-48,215.08

(四十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
抚定收入	370,000.00	3,030,477.06	370,000.00
违约金收入	633,001.55	834,669.07	633,001.55
滞纳金收入	190,377.50	1,174,031.61	190,377.50
咨询服务费	-	2,424,882.83	-
其他利得	591,718.30	11,690,570.72	591,718.30
合计	1,785,097.35	19,154,631.29	1,785,097.35

(四十四) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠及赞助支出	-	100,000.00	-
补偿费	1,065,859.22	1,617,274.81	1,065,859.22
其他	14,646,651.86	842,482.92	14,646,651.86
罚款及滞纳金	1,124,800.77	3,659,606.29	1,124,800.77
合计	16,837,311.85	6,219,364.02	16,837,311.85

(四十五) 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	50,414,093.05	20,680,607.95
递延所得税费用	-253,786,214.91	-170,405,849.70
合计	-203,372,121.86	-149,725,241.75

(四十六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-5,830,058,140.18	-1,175,486,822.27
加：资产减值损失	1,392,877,106.24	384,474,049.61
信用减值损失	42,482,486.04	27,621,005.00

项目	本期金额	上期金额
固定资产折旧、使用权资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	197,452,920.91	181,528,695.72
无形资产摊销	9,443,459.03	10,017,518.00
长期待摊费用摊销	6,181,639.10	5,611,912.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	48,215.08
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）	942,926,836.68	458,983,358.85
财务费用（收益以“-”号填列）	408,589,387.37	235,697,295.96
投资损失（收益以“-”号填列）	3,016,106,966.44	461,922,075.88
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	87,001,408.48	250,128,636.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-434,783,971.34	-350,316,624.54
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,123,828,588.92	-1,826,259,045.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	2,413,542,028.56	3,407,142,823.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,980,169,077.48	131,175,894.86
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	395,421,638.77	2,202,288,988.55
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	242,718,579.78	2,573,077,359.47
减：现金的期初余额	2,573,077,359.47	1,704,859,065.10
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	-2,330,358,779.69	868,218,294.37

（四十七）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	415,858,265.27	商品房预售款、工程专户、按揭及贷款保证金专户
存货	9,350,918,177.32	贷款抵押物
固定资产	1,358,897,946.23	贷款抵押物
无形资产	83,517,219.42	贷款抵押物
投资性房地产	4,868,140,000.00	贷款抵押物
合计	16,077,331,608.24	---

六、合并范围的变更

(一) 合并范围的变更情况

子公司名称	变动情况
杭州熙蓝酒店管理有限公司	本期增加
陕西荣禾天瑞房地产开发有限公司	本期增加
重庆能合企业管理咨询有限公司	本期增加
上海隼烜置业发展有限公司	本期注销
合肥市盛惠房地产开发有限公司	本期注销
合肥市隼兴房地产开发有限公司	本期注销
合肥市金泽房地产开发有限公司	本期注销
天津凯盛房地产开发有限公司	本期注销
杭州晋烜商务服务有限公司	本期注销
杭州烜煜商务服务有限公司	本期注销
杭州合景显达商务服务有限公司	本期注销
杭州万晖商务服务有限公司	本期注销
杭州拓锋商务服务有限公司	本期注销
杭州隼康商务服务有限公司	本期注销
苏州市景誉房地产开发有限公司	处置

(二) 处置子公司

1、单次处置子公司投资至丧失控制权的情况：

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权 的时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失 控制 权之 日剩 余股 权的 比例	丧失控 制权之 日剩 余股 权的 账面价 值	丧失控 制权之 日剩 余股 权的 公允价 值	按照公 允价值 重新计 量剩 余股 权的利 得或损 失	丧失控 制权之 日剩 余股 权的公 允价值 的确定 方法及 主要假 设	与原 子公 司股 权投 资相 关的 其他 综合 收益 转入 投资 损益 的金额
苏州市景誉房地产开发有限公司	517,351,696.11	50.00%	转让股权	2023/8/24	控制转移	-93,565,691.47	-	-	-	-	不适用	-

七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成（单位：万元）

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例（%）
广州市伟誉房地产开发有限公司	房地产开发	6,000.00	51.00%
广州市晋垣置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市利垣商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
广州市隽景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市睿璟房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市润景置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州礼和置业发展有限公司	房地产开发	64,000.00	100.00%
广州市合景领峰园酒店管理有限公司	住宿业	3,000.00	100.00%
北京合景房地产开发有限公司	房地产开发	7,000.00	100.00%
北京宏泰房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
杭州天璟房地产开发有限公司	房地产开发	24,000.00	100.00%
佛山泓升置业发展有限公司	房地产开发	90,000.00	100.00%
广州市弘益置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市宏有房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
苏州市佳璟房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市泰景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市拓景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
北京合景弘韬商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
北京合景弘智商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
上海弘展置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海合景显达置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
上海雄蔚置业发展有限公司	房地产开发	500.00	100.00%
天津合景房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
杭州泓升房地产开发有限公司	房地产开发	95,000.00	100.00%
杭州弘韬商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
广州市璟腾房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市晟泰房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
天津弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州市秀康房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	62.50%
海盐利恒房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
合肥市融泽房地产开发有限公司	房地产开发	45,000.00	100.00%
临海晋恒房地产开发有限公司	房地产开发	85,000.00	100.00%
临海煜煜房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
苏州市弘盛房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
苏州市凯竣房地产开发有限公司	房地产开发	43,000.00	100.00%
合肥市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州市隽兴商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
武汉弘朗置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
北京凯竣商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
陕西隽兴置业发展有限公司	房地产开发	200.00	70.00%
深圳市天建实业有限公司	商务服务业	2,000.00	100.00%
广州市竣丰商务服务有限公司	商务服务业	1,000.00	100.00%
广州市天盛置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
广州市天璟置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市弘欣置业发展有限公司	房地产开发	142.86	100.00%
广州市弘朗房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州银泰实业发展有限公司	房地产开发	6,000.00	55.00%
西安富韬房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州市合庆置业发展有限公司	房地产开发	10,000.00	50.00%
扬州市台景颂誉房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
江门市天璟置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
苏州富景房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	50.00%
合肥市冠达房地产有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
武汉隽达置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
北京瑜景房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
广州市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	8,000.00	100.00%
广州市天惠房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	62.50%
西安隼景置业发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%
龙门东峻华赋教育实业有限公司	商务服务业	3,000.00	100.00%
武汉合景盛誉房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州市凯富置业发展有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%
昭通景邦贸易有限公司	商务服务业	1,000.00	67.11%
昭通懋欣房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	67.11%
杭州惟圣投资管理有限公司	商务服务业	17,500.00	60.00%
宁波梅山保税港区凯澜企业管理咨询有限公司	商务服务业	500.00	60.00%
杭州晋短房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	60.00%
高鼎融资租赁有限公司	货币金融服务	50,100.00	75.00%
湖北冠景置业有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00%
南通创盈房地产开发有限公司	房地产开发	70,000.00	70.00%
苏州市金和房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
天津达普房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
天津瑜景房地产开发有限公司	房地产开发	73,890.00	60.00%
天津兴睿房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	60.00%
天津云璟房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
佛山市合筑房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
佛山市恒誉置业发展有限公司	资本市场服务	2,000.00	100.00%
佛山市弘琅置业发展有限公司	资本市场服务	2,000.00	100.00%
广州科盛创新港产业运营管理有限公司	商务服务业	10,000.00	100.00%

子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例 (%)
杭州拓景商务服务有限公司	商务服务业	100.00	100.00%
天津臻誉企业管理有限公司	商务服务业	3,000.00	100.00%
天津隽达房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%
广州市增城区圣果誉山幼儿园	教育咨询服务	100.00	100.00%
成都市嘉远房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
成都市广隆房地产开发有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%
广州市富韬置业管理有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市卓知房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市博智置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
广州市博远置业发展有限公司	房地产开发	100.00	100.00%
杭州熙蓝酒店管理有限公司	酒店管理	5,000.00	90.00%
陕西荣禾天瑞房地产开发有限公司	房地产业	5,000.00	50.00%
重庆能合企业管理咨询有限公司	租赁和商务服务业	100.00	100.00%

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
苏州富景房地产开发有限公司	50.00%	33.33%	16,172,376.14	-	366,358,810.90	-

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计
苏州富景房地产开发有限公司	3,111,127,351.46	77,769,166.75	3,188,896,518.21	2,592,774,095.13	41,879,944.42
					2,634,654,039.55

重要非全资子公司的主要财务信息（续表）

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
苏州富景房地产开发有限公司	716,776,494.58	32,344,752.27	32,344,752.27	-21,788,496.07

（二）在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接		
无锡明景置业有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	45.00%	-	45.00%	权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
	无锡明景置业有限公司	无锡明景置业有限公司
流动资产	173,074,944.70	190,941,417.16
其中：现金和现金等价物	54,000,083.17	63,907,738.54
非流动资产	-	66,439.21
资产合计	173,074,944.70	191,007,856.37
流动负债	104,945,061.41	116,594,929.48
非流动负债	-	114,827.09
负债合计	104,945,061.41	116,709,756.57
按持股比例计算的净资产份额	30,658,447.48	33,434,144.91
对联营企业权益投资的账面价值	30,658,447.48	33,434,144.91
营业收入	11,368,446.65	54,592,048.49
财务费用	-569,614.35	-560,076.93
所得税费用	-	700,000.00
净利润	-3,055,766.78	13,023,039.04
综合收益总额	-3,055,766.78	13,023,039.04

(三) 股权比例不超过 50%但纳入合并报表范围的原因

企业名称	集团持股比例	注册资本 万元	级次	主营业务	纳入合并报表范围原因
广州市合庆置业发展有限公司	50.00%	10,000.00	二级	房地产开发	广州市合庆置业发展有限公司章程表明：董事会由 5 人组成，其中广州市天建房地产开发有限公司委派 3 名董事，广州合庆实业有限公司委派 2 名董事。董事会作出的决议实行一人一票，必须经全体董事五分之三或以上同意通过。广州市天建房地产开发有限公司表决权占 60%，对广州市合庆置业发展有限公司达到控制，因此将广州市合庆置业发展有限公司纳入合并范围。
苏州富景房地产开发有限公司	50.00%	10,000.00	三级	房地产开发	广州富力兴盛置业发展有限公司与苏州市弘韬房地产开发有限公司、苏州吴中滨湖置业有限公司签订《合作协议》，协议约定项目公司设董事会，董事会由 9 人组成，其中广州富力兴盛置业发展有限公司委派 2 名董事，苏州市弘韬房地产开发有限公司委派 6 名董事，苏州吴中滨湖置业有限公司委派 1 名董事。董事会决议的表决，实行一人一票制，董事会所有决议事项必须经项目公司董事会三分之二以上（含本数）董事同意方可通过。苏州市弘韬房地产开发有限公司表决权占 66.67%，对苏州富景房地产开发有限公司达到控制，因此将苏州富景房地产开发有限公司纳入合并范围。
陕西荣禾天瑞房地产开发有限责任公司	50.00%	5,000.00	三级	房地产开发	广州市隽兴商务服务有限公司与西安荣禾房地产开发集团有限公司签订《合作协议》，协议约定合作公司设董事会，董事会由 5 人组成，其中广州市隽兴商务服务有限公司委派 3 名董事，西安荣禾房地产开发集团有限公司委派 2 名董事。董事会决议的表决，实行一人一票制，董事会决议事项必须经合作公司董事会五分之三以上（含本数）董事同意方可通过。广州市隽兴商务服务有限公司表决权占 60%，对陕西荣禾天瑞房地产开发有限责任公司达到控制，因此将陕西荣禾天瑞房地产开发有限责任公司纳入合并范围。

八、与金融工具相关的风险：无

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	-	-	-	-
(三) 投资性房地产	-	4,868,140,000.00	-	4,868,140,000.00
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.建筑物	-	4,868,140,000.00	-	4,868,140,000.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	4,868,140,000.00	-	4,868,140,000.00

以上投资性房地产由第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司进行评估，并于 2024 年 3 月 21 日出具评估报告。

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

第一层次输入值是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

截至期末，本集团不存在持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

截至期末，本集团在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价，以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

十、关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州合景控股集团有限公司	广州市	房地产开发	51	100

注：本企业最终控制方是 广州合景控股集团有限公司。

(二) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
合景泰富集团控股有限公司	注 2
北京创誉房地产开发有限公司	注 2
北京富愉房地产开发有限公司	注 2
北京恒城房地产开发有限公司	注 2
北京良誉房地产开发有限公司	注 2
成都市昭景房地产开发有限公司	注 2

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
成都市臻天怡商务服务有限公司	注 2
佛山市新升房地产开发有限公司	注 2
广西合景房地产开发有限公司	注 2
广西竣景物业服务有限公司	注 2
广西凯睿置业有限公司	注 2
广州从化合景房地产开发有限公司	注 2
广州合景控股集团有限公司	注 2
广州合景恒丰商务服务有限公司	注 2
广州合景恒竣房地产开发有限公司	注 2
广州合景恒顺置业有限公司	注 2
广州合景恒扬置业发展有限公司	注 2
广州合景弘高物业服务有限公司	注 2
广州合景宏睿房地产开发有限公司	注 2
广州合景会商务服务有限公司	注 2
广州弘达置业有限公司	注 2
广州君鸿物业服务有限公司	注 2
广州亮宇投资有限公司	注 2
广州市诚誉房地产开发有限公司	注 2
广州市创璟房地产开发有限公司	注 2
广州市富泓商务服务有限公司	注 2
广州市富景房地产开发有限公司	注 2
广州市高裕商业有限公司	注 2
广州市合景创展酒店有限公司	注 2
广州市合景峰境园酒店有限公司	注 2
广州市合景盈富房地产开发有限公司	注 2
广州市弘烜房地产开发有限公司	注 2
广州市辉兆商务服务有限公司	注 2
广州市景烜房屋租赁有限公司	注 2
广州市君兆物业经营有限公司	注 2
广州市凯丰房地产开发有限公司	注 2
广州市凯润置业有限公司	注 2
广州市凯威房地产开发有限公司	注 2

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
广州市康瑞物业服务有限公司	注 2
广州市朗誉房地产开发有限公司	注 2
广州市木莲庄酒店管理有限公司	注 2
广州市宁骏物业管理有限公司	注 2
广州市万晖房地产开发有限公司	注 2
广州市万璟房地产开发有限公司	注 2
广州市威佰置业发展有限公司	注 2
广州市誉璟房地产开发有限公司	注 2
广州市昭誉投资有限公司	注 2
广州市中天盈商务发展有限公司	注 2
广州新恒昌企业发展有限公司	注 2
海南合景房地产开发有限公司	注 2
杭州合景房地产开发有限公司	注 2
杭州弘竣房地产开发有限公司	注 2
杭州熙蓝酒店管理有限公司	注 2
杭州兆景房地产开发有限公司	注 2
上海合景房地产开发有限公司	注 2
上海璟东房地产开发有限公司	注 2
苏州市合景房地产开发有限公司	注 2
苏州市凯富房地产开发有限公司	注 2
苏州市凯誉房地产开发有限公司	注 2
苏州市昱景房地产开发有限公司	注 2
天津合景恒泰房地产开发有限公司	注 2
天津合景泓峰房地产开发有限公司	注 2
天津津南新城房地产开发有限公司	注 1
广州辉晟商业管理有限公司	注 2
海南晋源园林工程有限公司	注 2
萃智企业有限公司	注 2
广西合景恒富投资有限公司	注 2
广州市弘睿物业服务有限公司	注 2
上海朗合房地产开发有限公司	注 2
广州市富馨物业管理有限公司	注 2

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
苏州市凯威房地产开发有限公司	注 2
海南新世界房地产实业（香港）有限公司	注 2
广西泰景置业有限公司	注 2
苏州市竣景房地产开发有限公司	注 2
广州东凌物业管理有限公司	注 2
北京进毅商务服务有限公司	注 2
北京拓锋商务服务有限公司	注 2
上海城投悦城置业有限公司	注 2
上海锦怡置业有限公司	注 2
广州君迅商业信息咨询有限公司	注 2
广州市金璟置业发展有限公司	注 2
上海弘璟房地产开发有限公司	注 2
杭州隽安房地产开发有限公司	注 2
四川龙源置业有限公司	注 2
重庆凯竣房地产开发有限公司	注 2
广州市广恒企业管理有限公司	注 2
广州恒建建设集团有限公司	注 2
广州捷景旅游投资有限公司	注 2
广州市康煜担保有限公司	注 2
佛山市新锋房地产开发有限公司	注 2
广州市国轩装饰工程有限公司	注 2
广州市晋源园林工程有限公司	注 2
广州市君晟建材有限公司	注 2
广州市凯安装饰工程有限公司	注 2
北京合景弘峻投资管理有限公司	注 1
广州市晋荣商务服务有限公司	注 1
天津津南新城房地产开发有限公司	注 1
广西合景盛誉房地产开发有限公司	注 1
天津和安投资有限公司	注 1
广州市合景盈富房地产开发有限公司	注 2
苏州市合景房地产开发有限公司	注 2
天津弘盛房地产开发有限公司	注 1

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
广西竣融置业有限公司	注 1
杭州弘欣商务服务有限公司	注 1
佛山市融鸿房地产有限公司	注 1
杭州隽烜房地产开发有限公司	注 1
广州市辉瑾房地产发展有限公司	注 1
杭州盛誉商务服务有限公司	注 1
苏州灏溢房地产开发有限公司	注 1
无锡致弘置业有限公司	注 3
合肥美富房地产发展有限公司	注 1
苏州市宏骏房地产开发有限公司	注 1
嘉善盛安置业有限公司	注 1
无锡嘉承置业有限公司	注 3
济南弘碧置业有限公司	注 1
温州晋烜房地产开发有限公司	注 1
柳江华腾房地产开发有限公司	注 1
无锡明景置业有限公司	注 3
广州安合房地产开发有限公司	注 1
深圳市创景实业有限公司	注 1
万利加置业（深圳）有限公司	注 1
杭州弘欣商务服务有限公司	注 1
无锡嘉承置业有限公司	注 3
柳州合景房地产开发有限公司	注 2
天津和安投资有限公司	注 1
北京合景弘峻投资管理有限公司	注 1
嘉善旭璟置业有限公司	注 2
广州市百锐置业有限公司	注 2
合肥市明誉房地产开发有限公司	注 2
广西利烜置业有限公司	注 2
苏州纬合置业有限公司	注 2
太仓弘韬房地产开发有限公司	注 2
广西凯竣置业有限公司	注 2
广州市合景美富房地产开发有限公司	注 2

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
苏州市盛景房地产开发有限公司	注 2
北京香醍房地产开发有限公司	注 2
杭州惠泽商务服务有限公司	注 2
无锡市合景房地产开发有限公司	注 2
眉山市昭景房地产开发有限公司	注 2
临海兆景房地产开发有限公司	注 2
广州市昊泰商务服务有限公司	注 2
北京尊利商务服务有限公司	注 2
北京拓景商务服务有限公司	注 2
成都市鸿裕房地产开发有限公司	注 2
成都市睿璟房地产开发有限公司	注 2
东莞市石安房地产开发有限公司	注 2
佛山市新晋房地产开发有限公司	注 2
广东景升教育发展有限公司	注 2
广东凯誉设计事务有限公司	注 2
广州穗荣房地产开发有限公司	注 2
杭州明誉商务服务有限公司	注 2
杭州融泽商务服务有限公司	注 2
江门市展高置业有限公司	注 2
龙门县臻德实验学校	注 2
徐州贵臻房地产开发有限公司	注 2
北京颐景房地产开发有限公司	注 2
佛山合景房地产开发有限公司	注 2
广西高泰置业有限公司	注 2
广州创海置业有限公司	注 2
广州景富城市更新投资有限公司	注 2
广州市豪信房地产开发有限公司	注 2
广州市君恒建材有限公司	注 2
广州市炬煜置业发展有限公司	注 2
广州市雅莲酒店管理有限公司	注 2
广州园果教育投资有限公司	注 2
广州志丰房地产开发有限公司	注 2

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
杭州高达商务服务有限公司	注 2
杭州悦莲酒店管理有限公司	注 2
上海泓誉房地产开发有限公司	注 2
深圳市凯睿实业有限公司	注 2
中山贵臻置业有限公司	注 2
重庆天建房地产开发有限公司	注 2
广州市冠力置业代理有限公司	注 2
骏昌物业管理有限公司	注 2
成都威泰建筑工程有限公司	注 2
广西曜泰广告策划有限公司	注 2
广东省合悠广告传媒有限公司	注 2
江苏诺尚置业代理有限公司	注 2
临海曜兴房地产经纪有限公司	注 2
广州市靖华建筑工程有限公司	注 2
龙门县臻德高级中学有限公司	注 2

注 1：本集团的合营企业。

注 2：本集团的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

注 3：本集团的联营企业。

（三）关联交易情况

1、采购商品或接受劳务情况表

（1）定价政策

- ①该公司向本集团提供建筑安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ②该公司向本集团提供物业管理服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ③该公司向本集团提供房地产商业运营管理服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ④该公司向本集团提供广告服务，以协议价向本集团收取服务费；

（2）关联交易情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州市宁骏物业管理有限公司	②	42,140,860.81	16,128,761.68
广州市冠力置业代理有限公司	②	4,436,218.91	62,448,415.50
骏昌物业管理有限公司	②	33,483,220.97	54,030,860.86
广州恒建建设集团有限公司	①	2,124,381,630.48	1,918,106,439.27

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都威泰建筑工程有限公司	①	525,386,534.61	430,579,159.79
广西曜泰广告策划有限公司	④	9,161,320.75	6,364,584.80
江苏诺尚置业代理有限公司	②	510,981.28	19,168,131.04
临海曜兴房地产经纪有限公司	②	-	106,349.22
广州市晋源园林工程有限公司	①	69,993,644.36	69,993,644.36
广州市凯安装饰工程有限公司	①	236,766,140.09	236,766,140.09
广州市君晟建材有限公司	①	149,077,994.55	148,984,312.24
广州市靖华建筑工程有限公司	①	50,630,724.61	47,495,469.61
广州市国轩装饰工程有限公司	①	265,526,262.64	252,217,447.99
广州市君恒建材有限公司	①	546,891,804.08	345,080,217.30
广州博誉信息技术有限公司	②	-	3,869.00
江苏雅玥商务服务有限公司	②	-	7,547.17
佛山弘昇智能化工程有限公司	①	384,828.30	400,702.00
广州市曜昇智能化工程有限公司	①	1,280,630.29	-
广州市利恒商业管理有限公司	③	5,127,001.85	-
广州市恒昇智能化工程有限公司	①	3,567,250.26	-
广州市利晟智能化工程有限公司	①	2,023,750.59	-
佛山裕欣房地产经纪有限公司	②	65,060.56	-
天津市景弘工程管理有限公司	①	328,657.36	-
苏州市昇誉智能化工程有限公司	①	639,139.19	-
佛山屹昇智能化工程有限公司	①	1,280,019.46	-
广州嘉佑商务服务有限公司	④	2,225.81	-
广州市优享家智能化工程有限公司	①	344,079.25	-

2、关联租赁情况

承租方名称	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州市木莲庄酒店管理有限公司	1,558,686.86	1,558,686.86
广州市宁骏物业管理有限公司	-	690,766.84
广州市君兆物业经营有限公司	54,632,385.16	38,486,970.85
广州市景烜房屋租赁有限公司	15,160,494.58	14,865,253.26
龙门县臻德高级中学有限公司	2,201,834.86	4,403,669.72
广州市合景峰境园酒店有限公司	-	63,771,448.00
广州市国轩装饰工程有限公司	-	21,307.97
成都威泰建筑工程有限公司	-	21,307.97
广州恒建建设集团有限公司	-	21,307.97

本集团作为承租方：

出租方名称	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州新恒昌企业发展有限公司	3,537,876.59	22,530,843.02

出租方名称	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
广州市君兆物业经营有限公司	-	906,542.76

3、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	-	1,526,717.08

4、关联方应收应付款项

项目名称	期末余额	期初余额
其他应收款	7,491,182,781.04	8,693,630,653.63
其他应付款	7,509,468,850.15	7,534,008,368.01

十一、承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

项目	期末余额
资本承诺已签约但未拨备	3,563,420,307.66

(二) 或有事项

项目	期末余额
为第三方提供借款担保	5,864,525,995.35
为关联方提供借款担保	10,046,762,133.72
合计	15,911,288,129.07

十二、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

截至本次审计报告日，本集团未发生重要的非调整事项。

(二) 利润分配情况

截至本次审计报告日，本集团未发生利润分配事项。

(三) 销售退回情况

截至本次审计报告日，本集团未发生重大销售退回事项。

(四) 其他资产负债表日后事项

截至本次审计报告日，本集团未发生其他需要说明的重大资产负债表日后事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款分类披露

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（%）	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-

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 (%)	
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	700,733,315.30	100.00	430,515.28	0.06	700,302,800.02
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	700,733,315.30	100.00	430,515.28	0.06	700,302,800.02

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 (%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	584,030,172.45	100.00	-	-	584,030,172.45
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	584,030,172.45	100.00	-	-	584,030,172.45

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	17,142,850.00	17,142,850.00
其他应收款项	31,683,544,200.16	31,428,896,442.06
合计	31,700,687,050.16	31,446,039,292.06

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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 (%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,689,788,228.71	100.00	6,244,028.55	0.02	31,683,544,200.16
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	31,689,788,228.71	100.00	6,244,028.55	0.02	31,683,544,200.16

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 (%)	
1.单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

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 (%)	
2.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,429,714,018.49	100.00	817,576.43	-	31,428,896,442.06
3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	31,429,714,018.49	100.00	817,576.43	-	31,428,896,442.06

(2) 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
关联方往来款	31,245,947,956.86	31,406,327,086.70
其他单位往来	423,179,036.38	21,163,098.59
契税、保证金、押金、维修基金等	13,030,641.48	212,050.00
公积金、社保	294,592.33	253,648.55
其他	1,091,973.11	940,558.22
合计	31,683,544,200.16	31,428,896,442.06

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,888,310,782.82	-	2,888,310,782.82	2,888,310,782.82	-	2,888,310,782.82
对合营企业投资	611,878,897.51	-	611,878,897.51	932,384,752.20	-	932,384,752.20
合计	3,500,189,680.33	-	3,500,189,680.33	3,820,695,535.02	-	3,820,695,535.02

1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
苏州市泰景房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
苏州市拓景房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
上海弘展置业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
合肥市弘韬房地产开发有限公司	24,500,000.00	-	-	24,500,000.00	-	-
合肥市融泽房地产开发有限公司	468,892,471.10	-	-	468,892,471.10	-	-
北京合景房地产开发有限公司	459,408,155.42	-	-	459,408,155.42	-	-
北京宏泰房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
北京合景弘韬商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
北京合景弘智商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
北京凯竣商务服务有限公司	112,202,777.79	-	-	112,202,777.79	-	-
龙门东峻华赋教育实业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
广州市弘欣置业发展有限公司	22,797,250.00	-	-	22,797,250.00	-	-
广州市晋恒置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市利恒商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市隽景置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州市睿璟房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市晟泰房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州市润景置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
广州礼和置业发展有限公司	1,340,000,000.00	-	-	1,340,000,000.00	-	-
广州市合景领峰园酒店管理有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
杭州惟圣投资管理有限公司	102,000,000.00	-	-	102,000,000.00	-	-
苏州市佳璟房地产开发有限公司	125,510,128.51	-	-	125,510,128.51	-	-
合计	2,888,310,782.82	-	-	2,888,310,782.82	-	-

2、对合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动							减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	
一、合营企业									
广西合景盛誉房地产开发有限公司	391,454,756.57	-	-	-62,531,059.80	-	-	-	-	-
广西竣融置业有限公司	233,898,331.38	-	-	-233,898,331.38	-	-	-	-	-
杭州弘欣商务服务服务有限公司	284,483,165.78	-	-	-1,527,965.04	-	-	-	-	-
杭州盛誉商务服务服务有限公司	22,548,498.47	-	-	-22,548,498.47	-	-	-	-	-
合计	932,384,752.20	-	-	-320,505,854.69	-	-	-	-	-

(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	152,937,765.13	7,922,165.88	207,215,653.12	28,266,030.62
合计	152,937,765.13	7,922,165.88	207,215,653.12	28,266,030.62

(五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
投资收益	-320,505,854.69	-193,623,448.35

十四、补充资料

(一) 非经常性损益

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额
非流动资产处置损益	-
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-
非货币性资产交换损益	-
委托他人投资或管理资产的损益	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
债务重组损益	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债、衍生金融资产、衍生金融负债和其他权益工具投资取得的投资收益	-
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-
对外委托贷款取得的损益	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-942,926,836.68
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-
受托经营取得的托管费收入	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,052,214.50
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-

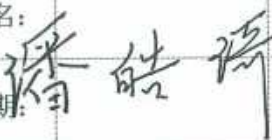
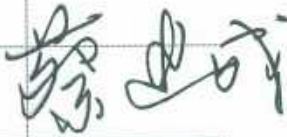
项目	金额
所得税影响额	239,494,762.80
少数股东权益影响额	-353,821.00
合计	-718,838,109.38

十五、财务报表的批准

本财务报表业经本集团董事于 2024 年 4 月 29 日决议批准。根据本集团章程，本财务报表将提交股东大会审议。

广州市天建房地产开发有限公司
2024 年 4 月 29 日

第 19 页至第 91 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：		主管会计工作负责人：		会计机构负责人：	
签名：		签名：		签名：	
日期：		日期：		日期：	



编号: S0652020081475G(2-1)

统一社会信用代码

91440101MA9UQ94J80

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统',
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广东诚安信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 谢园保

出资额 壹仟零捌拾万元(人民币)

成立日期 2020年08月04日

主要经营场所 广州市天河区华强路1号902、903、904、905、906室

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关

2024年01月02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

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.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：广东诚安信会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：谢园保
主任会计师：
经营场所：广州市天河区华强路1号902、903、904、905、906室
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：44010053
批准执业文号：粤财注协〔1999〕197号
批准执业日期：1999年12月1日



说明

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

发证机关：广东省财政厅

委托事项专用章

二〇二三年六月二十五

中华人民共和国财政部制

证书序号：0016208



姓名: 谢园保
 Full name: XIE YUANBAO
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1971-12-04
 Date of birth: 1971-12-04
 工作单位: 中国万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
 Working unit: China Wanxin Accounting Firm (Special General Partnership) Guangzhou Branch
 身份证号码: 362203711204061
 Identity card No.: 362203711204061



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 440100530033
 No. of Certificate: 440100530033

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Guangdong Provincial Association of CPAs

发证日期: 2002年 08月 12日
 Date of Issuance: 2002/08/12

2016年 04月 换发



谢园保(440100530033), 已通过广东省注册会计师协会2017
 年任职业资格检查。通过文号: 粤注协(2017) 54号。



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



谢园保(440100530033)，已通过广东省注册会计师协会2020
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2020〕132号。



年 月 日
/y /m /d

8



谢园保(440100530033)，已通过广东省注册会计师协会2021
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。

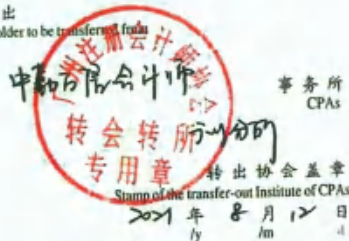


年 月 日
/y /m /d



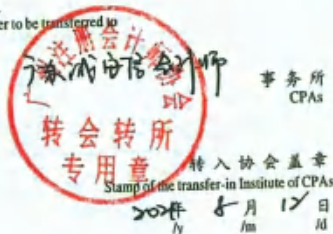
注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

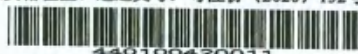
11



姓名 莫小之
 Full name 女
 Sex
 出生日期 1974-10-25
 Date of birth
 工作单位 广东诚信会计师事务所
 Working unit (普通合伙)
 身份证号码 450102197410251026
 Identity card No.



莫小之(440100420011), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2020〕132号。



440100420011

证书编号: 440100420011
 No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 年 09 月 22 日
 Date of Issuance /y /m /d

2020 年 9 月 换发



莫小之(440100420011), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协〔2021〕268号。



440100420011

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

