

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

中兴财光华审会字（2024）第 304316 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京24NQSBWYN



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-76



审计报告

中兴财光华审会字(2024)第 304316 号

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称番禺雅居乐）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了番禺雅居乐 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、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，如财务报表附注二所述，番禺雅居乐 2023 年度发生净亏损 74.86 亿元，资产负债表日货币资金余额 52.71 亿元，其中受限资金余额 43.73 亿元，有息负债账面余额 144.39 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 96.87 亿元，这些事项或情况表明存在可能导致对番禺雅居乐持续经营



能力产生重大疑虑的重大不确定性。番禺雅居乐已在附注中披露了改善措施，该事项不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

番禺雅居乐管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括番禺雅居乐 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督番禺雅居乐的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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



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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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





中国注册会计师:



中国注册会计师:



2024年4月30日



资产负债表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	5,271,025	11,467	7,612,986	19,422
交易性金融资产		324,690		336,609	
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	651,940	418	1,132,330	3,148
应收款项融资					
预付款项	五、3	837,071	20,397	946,025	20,429
其他应收款	五、4	61,321,871	5,319,741	70,968,424	27,517,704
其中：应收利息					
应收股利		-	73,584	-	3,527,488
存货	五、5	59,011,647	86,533	60,541,057	129,317
合同资产					
持有待售资产		-		380,734	
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	5,104,363	-	4,835,998	4,499
流动资产合计		132,522,607	5,438,556	146,754,163	27,694,519
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、7	8,508,591	28,393,665	11,249,480	29,369,384
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产		345,051	345,051	345,051	345,051
投资性房地产	五、8	909,357	390,500	911,347	390,500
固定资产	五、9	507,091	19,673	951,226	1,065
在建工程	五、10	562,067	123	594,115	123
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、11	12,662	-	30,328	-
无形资产	五、12	376,456	34,270	390,049	34,302
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	1,406	-	1,505	
递延所得税资产	五、14	1,999,898	-	1,471,697	
其他非流动资产	五、15	16,207,081	104,114	16,179,062	710,302
非流动资产合计		29,429,660	29,287,396	32,123,860	30,850,727
资产总计		161,952,267	34,725,952	178,878,023	58,545,246

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

谢辉



资产负债表（续）

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目 公 司	附 注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合 并	公 司	合 并	公 司
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	五、16	7,033	-	300,262	710
应付账款	五、17	28,155,870	113,847	24,977,948	117,303
预收款项					
合同负债	五、18	30,450,647	68,628	31,511,985	76,629
应付职工薪酬	五、19	33,070	6,531	41,086	6,784
应交税费	五、20	19,407,152	1,739,584	19,255,106	1,915,265
其他应付款	五、21	35,819,106	12,221,622	45,367,914	35,191,997
其中：应付利息					
应付股利		2,819,508	-	4,909,953	-
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、22	9,688,213	2,142,233	10,096,182	2,447,621
其他流动负债	五、23	2,679,147		2,741,649	
流动负债合计		126,240,238	16,292,445	134,292,132	39,756,309
非流动负债：					
长期借款	五、24	3,574,168	258,250	6,008,620	258,000
应付债券	五、25	1,177,303	1,177,303		
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、26	4,708		7,423	
长期应付款	五、27	142		145	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、14	1,507,659	82,130	1,472,169	81,260
其他非流动负债					
非流动负债合计		6,263,980	1,517,683	7,488,357	339,260
负债合计		132,504,218	17,810,128	141,780,489	40,095,569
所有者权益：					
实收资本	五、28	500,000	500,000	500,000	500,000
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、29	895,571	11,538,943	911,164	11,538,943
减：库存股					
其他综合收益		254,420	235,210	254,420	235,210
专项储备					
盈余公积	五、30	428,906	428,906	428,906	428,906
未分配利润	五、31	8,878,514	4,212,765	13,307,447	5,746,618
归属于母公司所有者权益合计		10,957,411		15,401,937	
少数股东权益		18,490,638		21,695,597	
所有者权益合计		29,448,049	16,915,824	37,097,534	18,449,677
负债和所有者权益总计		161,952,267	34,725,952	178,878,023	58,545,246

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

谢辉



利润表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、32	19,152,480	40,227	23,306,238	262,347
减：营业成本	五、32	18,385,962	25,220	22,637,289	428,439
税金及附加	五、33	238,286	1,724	1,396,160	-150,353
销售费用	五、34	1,135,949	11,349	1,290,054	12,078
管理费用	五、35	577,741	129,854	837,208	48,274
研发费用					
财务费用	五、36	671,401	320,404	588,638	210,676
其中：利息费用		653,654	280,938	696,797	280,938
利息收入		40,566	4,629	163,764	4,629
加：其他收益					
投资收益(损失以“-”号填列)	五、37	-1,905,301	-1,025,576	751,101	3,808,623
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,360,886	-	-646,157	-270,170
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、38	-13,909	-	5,086	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、39	-458,818	-56,039	-322,845	-32,625
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、40	-2,904,096	-	-3,912,355	-102,755
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、41	-10,850	-	-	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-7,149,834	-1,529,939	-6,922,125	3,386,476
加：营业外收入	五、42	23,832	2,914	23,822	-2,440
减：营业外支出	五、43	199,521	6,828	31,916	-3,473
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-7,325,524	-1,533,853	-6,930,220	3,387,509
减：所得税费用	五、44	160,769	-	443,513	141,219
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-7,486,293	-1,533,853	-7,373,733	3,246,290
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类		-7,486,293	-1,533,853	-7,373,733	3,246,290
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-7,486,293	-1,533,853	-7,373,733	3,246,290
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		-7,486,292		-7,373,732	
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		-4,428,933		-4,190,409	
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-3,057,359		-3,183,323	
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-26,494	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-14,791	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动					
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-14,791	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 其他		-		-14,791	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-		-11,703	
六、综合收益总额		-7,486,293	-1,533,853	-7,400,227	3,246,290
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,428,933		-4,205,200	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-3,057,359		-3,195,026	

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

谢辉



现金流量表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		20,605,965	35,992	28,975,375	204,230
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,640,240	728,823	2,526,880	906,338
经营活动现金流入小计		24,246,205	764,815	31,502,255	1,110,568
购买商品、接受劳务支付的现金		14,833,951	29,355	5,041,792	335,173
支付给职工以及为职工支付的现金		314,386	9,554	444,392	11,996
支付的各项税费		1,659,259	2,719	2,144,075	23,561
支付其他与经营活动有关的现金		1,291,055	757,526	2,217,614	764,898
经营活动现金流出小计		18,098,651	799,154	9,847,873	1,135,628
经营活动产生的现金流量净额		6,147,554	-34,339	21,654,382	-25,060
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		152,250	67,200	2,206,185	276,904
取得投资收益收到的现金		-	-	652,945	859,025
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		520,698	9	1,519,501	180,016
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	1,616,028	-
收到其他与投资活动有关的现金		4,173,665	2,993,579	4,448,037	4,384,736
投资活动现金流入小计		4,846,613	3,060,788	10,442,696	5,700,681
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		384,392	-	59,799	-
投资支付的现金		228,974	-	510,404	-
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		31,746,553	-	33,870,104	-
投资活动现金流出小计		32,359,919	-	34,440,307	-
投资活动产生的现金流量净额		-27,513,306	3,060,788	-23,997,611	5,700,681
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		3,586,000	2,450,000	2,853,637	962,923
收到其他与筹资活动有关的现金		51,235,677	289,762	36,013,553	1,158,768
筹资活动现金流入小计		54,821,677	2,739,762	38,867,190	2,121,691
偿还债务支付的现金		5,229,588	1,573,921	10,511,857	3,651,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,753,400	319,296	11,521,056	3,438,833
支付其他与筹资活动有关的现金		25,010,476	3,880,342	24,413,174	710,629
筹资活动现金流出小计		33,993,464	5,773,559	46,446,087	7,800,462
筹资活动产生的现金流量净额		20,828,213	-3,033,797	-7,578,897	-5,678,771
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		-537,539	-7,348	-9,922,126	-3,150
加：期初现金及现金等价物余额		1,435,234	10,506	11,357,360	13,656
六、期末现金及现金等价物余额		897,695	3,158	1,435,234	10,506

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

谢军





合并所有者权益变动表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
单位：人民币千元

	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	500,000		963,364		280,914		428,906	20,655,751	22,828,935	29,336,014
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	500,000		963,364		280,914		428,906	20,655,751	22,828,935	29,336,014
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-52,200		-26,494			-7,348,304	-7,426,998	-7,640,417
（一）综合收益总额					-26,494			-4,190,409	-4,216,903	-3,183,323
（二）所有者投入和减少资本			-52,200						-52,200	-437,500
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配			-52,200					-3,157,895	-3,157,895	-4,019,594
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	500,000		911,164		254,420		428,906	13,307,447	15,401,937	21,695,597

公司法定代表人： 主管会计工作的公司负责人： 财务会计机构负责人：



谢晖



所有者权益变动表

编制单位：广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

单位：人民币千元

项 目	2023年度						
	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
	优先股	永续债 其他					
一、上年期末余额	500,000		11,538,943		235,210		428,906
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	500,000	-	11,538,943	-	235,210	-	428,906
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本年期末余额	500,000	-	11,538,943	-	235,210	-	428,906
未分配利润							5,746,618
所有者权益合计							18,449,677
							-1,533,853
							-1,533,853

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：

许力

袁中

许力



财务报表附注

一、 公司基本情况

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

经过一系列股权变更，本公司母公司变更为勇富集团有限公司，最终控股公司为雅居乐集团控股有限公司（以下简称“雅居乐集团公司”）。截止至 2023 年 12 月 31 日，本公司的实收资本和注册资本为人民币 500,000,000 元。

本公司及子公司（以下合称“本公司”）经批准的经营范围为房地产开发经营，物业管理，房地产咨询服务，自有房地产经营活动，房屋租赁及场地租赁。于 2023 年度，本公司的实际主营业务为房地产开发经营及房屋租赁。

本财务报表由本公司企业负责人于 2024 年 4 月 30 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、 持续经营

受房地产市场调整和行业下行影响，本公司 2023 年度发生净亏损-74.86 亿元，资产负债表日货币资金余额 52.71 亿元，其中受限资金余额 43.73 亿元，有息负债账面余额 144.39 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 96.87 亿元。上述情况存在可能导致对公司持续经营能力产生重大不确定性。

鉴于上述情况，本公司在评估公司持续经营能力时，已审慎考虑本公司未来流动资金、经营状况、融资资源、管理层过往表现以及政策趋势等。本公司已制订下列计划及措施以减轻运营资金压力及改善财务状况：

（1）加快物业预售，加速收取销售所得款项；

（2）密切关注物业发展项目的建造进程，确保建造及相关款项得以达成，且根

据预售安排出售的相关物业按期完工并交付予客户，从而使本公司能够按计划解除受限制的预售所得款项；

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

（4）如有需要，出售若干非核心物业和非核心业务，以产生更多现金流；

（5）在获得所需的资金之前，不会承诺进行重大的资本支出及土地收购。

如本公司未能完成以上措施或计划，无法保持持续经营，则须将本公司资产的账面价值调整为其可回收金额，该可能调整的影响并未反映在本财务报表中。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得

的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、15“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司

股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、15 “长期股权投资”或本附注三、10 “金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、15、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、15（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

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

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

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境

外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成

本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

财务担保合同，是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，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。贷款承诺，是指按照预先规定的条款和条件提供信用的确定性承诺。不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以及以低于市场利率贷款的贷款承诺，本公司作为发行方的，在初始确认后按照以下二者孰高进行计量：①损失准备金额；②初始确认金额扣除依据《企业会计准则第 14 号——收入》确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。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。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶

段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，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，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

（7）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

11、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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。确定组合的依据如下：

项目	组合划分方法
应收账款组合 1	应收合并范围内关联方、保证金、押金等等信用风险较低并且基本确定可收回的应收款项。
应收账款组合 2	除以上性质外的其他客户。

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

项目	项目名称	计提方法或计提比例（%）
应收账款组合 1	对应收合并范围内关联方、保证金、押金等信用风险较低并且基本确定可收回的应收款项。	不计提
应收账款组合 2	已单独计提减值准备的应收款项除外，公司根据以前年度与之相同或相类似的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提比例。	预期信用损失率

对于应收租赁款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除应收租赁款之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，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。

12、存货

存货包括已完工开发产品和在建开发产品。

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

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

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

存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

13、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产

或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

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

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

14、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

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

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

量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

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

15、长期股权投资

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

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于

“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易

损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按

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

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

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

16、投资性房地产

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

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

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

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

17、固定资产及其累计折旧

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、机器设备以及办公设备等。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

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

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

类别	折旧方法	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20 年-30 年	3.00%	3.23%-4.85%
运输工具	年限平均法	4 年-10 年	3.00%	9.70%-24.25%
机器设备	年限平均法	5 年-10 年	3.00%	9.70%-19.40%
办公设备	年限平均法	5 年-10 年	3.00%	9.70%-19.40%

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

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

18、在建工程

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

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。。

19、借款费用

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

生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

20、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司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，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

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

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

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

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

21、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权和软件，以成本计量。

（1）土地使用权

土地使用权按使用年限 70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，全部作为固定资产。

（2）软件

软件按可使用年限 5-10 年平均摊销。

（3）定期复核使用寿命和摊销的方法

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

22、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用包括使用权资产改良支出及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计收益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

24、职工薪酬

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

（1）短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利

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

（3）基本养老保险

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

（4）辞退福利

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

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为应付职工薪酬。

25、收入确认

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

本公司在履行了合同中的履约义务，即客户取得了相关商品或服务控制权时确认收入。商品或服务的控制权在某一时段还是某一时点转移，取决于合同的条款约定与适用于合同的法律规定。满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产生的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示。

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

销售物业

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

26、政府补助

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

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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

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

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

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

27、递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

28、利润分配

拟发放的利润于股东会/董事会批准的当期，确认为负债。

29、分部信息

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

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其分配资源、评价其业绩；
- ③本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

如果两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则合并为一个经营分部。

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

30、重要的会计估计和判断

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

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

（1）所得税和递延所得税

在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终的税务处理存在不确定性。在计提所得税费用时，本公司需要作出重大判断。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。本公司慎重评估各项交易的税务影响，并计提相应的所得税。本公司定期根据更新的税收法规重新评估这些交易的税务影响。递延所得税资产按可抵扣税务亏损及可抵扣暂时性差异确认。递延所得税资产只会在未来应纳税所得很有可能用作抵销有关递延所得税资产时确认，所以需要管理层判断获得未来应纳税所得的可能性。本公司持续审阅对递延所得税的判断，如果预计未来很可能

获得能利用的未来应纳税所得，将确认相应的递延所得税资产。

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

（2）土地增值税

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

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

（3）存货跌价准备

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

（4）预期信用损失的计量

本公司通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

（5）投资性房地产的公允价值评估

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

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

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

③按日后现金流量的可靠估计作出的贴现现金流量预测，该估计乃源自任何现有租约及其他合约的条款及（如有可能）源自外来凭证，例如处于相同位置及状况

下的类似物业的现行市场租金，并采用可反映现金流量金额及时间不明确性的现有市场评估的折现率计算。

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

（6）长期资产减值准备的会计估计

如附注三、23、所述，本公司在资产负债表日对存在减值迹象的固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业及联营企业的长期股权投资等长期资产进行减值测试时，当减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。

在判断上述资产是否存在减值时，管理层主要从以下方面进行评估和分析：

- ①影响资产减值的事项是否已经发生；
- ②资产继续使用或处置的预期可获得的现金流量现值是否低于资产的账面价值；
- ③预计未来现金流量现值中使用的假设是否适当。

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

31、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

《企业会计准则解释第 16 号》(财会[2022]31 号) (“解释第 16 号”) 中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，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(包括承租人在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以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该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，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更事项。

四、 税项

1、主要税种及税率

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

2、优惠税负及批文

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

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	897,695	1,435,234
其他货币资金	4,373,330	6,177,752
合计	5,271,025	7,612,986

注：其他货币资金主要是于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日存放在指定

银行账户中的暂未被解除限制的预售物业的监管资金，将根据若干项目开发进度里程碑解除限制。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	479,884	1,029,153
1至2年	116,039	96,855
2至3年	61,112	10,020
3年以上	4,925	2,126
小计	661,960	1,138,154
减：坏账准备	10,020	5,824
合计	651,940	1,132,330

注：于 2023 年 12 月 31 日，本公司的应收账款主要为应向业主收取的应收售楼款项。

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	661,542	99.94	10,020	1.51	651,522
合计	661,542	99.94	10,020	1.51	651,522

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	1,118,178	98.24	5,824	0.52	1,112,354
合计	1,118,178	98.24	5,824		1,112,354

（3）坏账准备

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

2023 年组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合——非关联方组合：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	479,466	0.20	959

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 至 2 年	116,039	2.00	2,321
2 至 3 年	61,112	7.00	4,278
3 年以上	4,925	50.00	2,462
合计	661,542		10,020

(4) 坏账准备的变动

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销或核销	
组合计提坏账准备	5,824	4,196			10,020
合计	5,824	4,196			10,020

(5) 期末无应收关联企业款项。

3、预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	342,816	40.96	498,089	52.65
1 至 2 年	345,478	41.27	447,936	47.35
2 年以上	148,777	17.77		
合计	837,071	100.00	946,025	100.00

注：于 2023 年 12 月 31 日，本公司的预付账款余额主要为预付土地收购款。

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	61,321,871	70,968,424
合计	61,321,871	70,968,424

其他应收款情况

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	38,073,419	70,533,067
1 至 2 年	24,398,122	1,277,196
2 年以上	564,896	418,105
小计	63,036,437	72,228,368
减：列示于其他非流动资产的其他应收款		

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

减：坏账准备	1,714,566	1,259,944
合计	61,321,871	70,968,424

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失（未 发生信用减值）	整个存续期预 期信用损失（已 发生信用减值）	
期初余额	698,274		561,670	1,259,944
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	362,390		92,232	454,622
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,060,664		653,902	1,714,566

(3) 坏账准备的变动

于 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段的其他应收款分析如下：

①2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款均处于第一阶段，分析如下：

项目	账面余额	未来 12 个月内预期 信用损失率%	坏账准备
关联方组合	51,435,097	0.8	411,481
非关联方组合	10,947,438	5.93	649,183
合计	62,382,535		1,060,664

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
应收关联方款项	47,651,228	62,242,520
应收第三方往来款	10,336,422	4,663,186
应收少数股东款项	3,783,869	2,257,644
应收托管楼款	58,550	2,320,130
应收保证金	271,925	255,351
应收物业维修基金	57,354	37,043

款项性质	期末余额	期初余额
其他	877,089	452,494
小计	63,036,437	72,228,368
减：列示于其他非流动资产的其他应收款		
减：坏账准备	1,714,566	1,259,944
合计	61,321,871	70,968,424

（5）本公司本年未发生因金融资产转移而终止确认的其他应收款项的情况。

（6）期末应收关联企业款项情况于本附注十、5 披露。

5、存货

（1）存货分类

项目	期初余额	本年增加	本年转出	期末余额
成本				
在建开发产品	65,461,390			63,536,545
已完工开发产品	13,482,829			16,267,219
小计	78,944,219			79,803,764
减：存货跌价准备				
在建开发产品	1,966,702	2,493,141	719,925	3,739,918
已完工开发产品	967,700	410,955	192,107	1,186,548
小计	2,934,402	2,904,096	912,032	4,926,466
减：超过一个营运周期列作非流动资产的存货	15,468,760			15,865,651
合计	60,541,057			59,011,647

注 1：于 2023 年度，借款利息资本化计入存货的金额为人民 3,120,193,810 元（2022 年度：人民币 3,004,945,000 元），用于确定借款利息资本化的年利率为 8.92%（2022 年度：6.29%）。

注 2：于 2023 年 12 月 31 日，本公司以账面价值为人民币 11,405,181,520.00 元（2022 年 12 月 31 日人民币 25,165,127,000 元）的存货作为借款的抵押物（附注五、24（2））

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

注 4：于 2023 年 12 月 31 日，本公司持有超过一个营运周期的拟开发土地人民币 15,865,650,906.28 元计入其他非流动资产（2022 年 12 月 31 日：人民币 15,468,760,000 元）。

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	2,728,540	1,937,597
预缴土地增值税	1,255,012	1,332,949
合同取得成本	21,235	475,838
其他预交及待抵扣税金	1,099,576	1,089,614
合 计	5,104,363	4,835,998

7、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
威海雅蓝投资开发有限公司	1,815,018	52,893	-	-26,067	-	-
中山市海德房地产开发有限公司	1,481,346	-	-	-46,033		-
广东新美居房地产发展有限公司	577,224	-	-	-461,452		-
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	504,773	-	-	14,631		-
天津雅逸房地产开发有限公司	87,578	-	-	-64,168		-
广西富雅投资有限公司	396,079	-	-	16,659		-
常州嘉茂置业发展有限公司	404,945	-	-	-108,793		-
海南伊海荣盛房地产开发有限公司	636,491	-	636,491	-		-
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	401,783	-	-	748		-
惠州市仲元实业有限公司	356,072	-	-	-19,146		-
北海雅正房地产开发有限公司	190,443	1,114	-	-191,557		-
北海雅港房地产开发有限公司	326,734	-	-	-104,693		-
佛山雅展房地产开发有限公司	195,035	-	-	-1,657		-

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
诸暨市祥雅企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-		-
广西雅凯房地产开发有限公司	244,372	-	-	-96,745		-
其他	1,205,581	117,597	854,384	76,483		-
小计	8,823,474	171,604	1,490,875	-1,011,790	-	-
二、联营企业						
广州海雅投资有限公司	907,250	-	-	-		-
昆明雅欣房地产开发有限公司	481,091	-	-	208		-
佛山市三水区擎美房地产有限公司	155,321	-	-	-2,930		-
其他	882,344	143,492	96,900	-346,374		-
小计	2,426,006	143,492	96,900	-349,096	-	-
合计	11,249,480	315,096	1,587,775	-1,360,886	-	-

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
威海雅蓝投资开发有限公司	-	-	-	1,841,845	-
中山市海德房地产开发有限公司	-	-	-	1,435,313	-
广东新美居房地产发展有限公司	-	-	-	115,772	-
中山市雅琛房地产开发经营有限公司	-	-	-	519,404	-
天津雅逸房地产开发有限公司	-	-	-	23,409	274,483
广西富雅投资有限公司	-	-	-	412,738	-
常州嘉茂置业发展有限公司	-	-	-	296,152	-
海南伊海荣盛房地产开发有限公司	-	-	-	-	-

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值 准备期 末余额
	宣告发放现 金股利或利 润	计提减值 准备	其他		
嘉兴兴雅房地产开发有限公司	-	-	-	402,530	-
惠州市仲元实业有限公司	-	-	-	336,926	-
北海雅正房地产开发有限公司	-	-	-	-	102,755
北海雅港房地产开发有限公司	-	-	-	222,042	-
佛山雅展房地产开发有限公司	-	-	-	193,378	-
诸暨市祥雅企业管理咨询 合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	34
广西雅凯房地产开发有限公司	-	-	-	147,627	-
其他	-	-	-	545,277	-
小计	-	-	-	6,492,413	410,940
二、联营企业					
广州海雅投资有限公司	-	-	-	907,250	-
昆明雅欣房地产开发有限公司	-	-	-	481,298	-
佛山市三水区擎美房地产 有限公司	-	-	-	152,391	-
其他	107,325	-	-	475,239	-
小计	107,325	-	-	2,016,178	
合计	107,325	-	-	8,508,591	410,940

8、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物及土地使用权
一、年初余额	911,347
二、本年变动	1,990
加：存货转入	
公允价值变动	
计入其他综合收益的重估收益	
减：处置	
其他转出	
公允价值变动	1,990

项 目	房屋、建筑物及土地使用权
三、年末余额	909,357

9、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	507,091	951,226
固定资产清理		
合计	507,091	951,226

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	1,469,381	56,360	20,900	31,709	1,578,350
2、本年增加金额	203,856	9	34	262	204,161
(1) 购置		9		124	133
(2) 存货转入	203,856				203,856
(3) 企业合并增加			34	138	172
3、本年减少金额	792,598	6,794	9,052	7,480	815,924
(1) 处置或报废	792,598	4,395	9,038	6,701	812,732
(2) 合并范围减少		2,399	14	779	3,192
4、年末余额	880,639	49,575	11,882	24,491	966,587
二、累计折旧					
1、年初余额	527,283	54,142	20,575	25,124	627,124
2、本年增加金额	110,847	1,307	22	4,335	116,511
(1) 计提	110,847	1,307		4,266	116,420
(2) 企业合并增加			22	69	91
3、本年减少金额	263,444	6,065	8,911	5,719	284,139
(1) 处置或报废	263,444	3,400	8,911	5,584	281,339
(2) 合并范围减少		2,665		135	2,800
4、年末余额	374,686	49,384	11,686	23,740	459,496
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					

项 目	房屋及建筑物	运输设备	机器设备	办公设备	合计
1、年末账面价值	505,953	191	196	751	507,091
2、年初账面价值	942,098	2,218	325	6,585	951,226

10、 在建工程

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
在建工程	594,115	384,255	416,303	562,067
合计	594,115	384,255	416,303	562,067

注：于 2023 年 12 月 31 日，管理层经评估后认为本公司无需对在建工程计提减值准备。

11、 使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1、年初余额	161,154
2、本年增加金额	2,352
3、本年减少金额	
4、年末余额	163,506
二、累计折旧	
1、年初余额	130,826
2、本年增加金额	20,018
3、本年减少金额	
4、年末余额	150,844
三、减值准备	
1、年初余额	
2、本年增加金额	
3、本年减少金额	
4、年末余额	
四、账面价值	
1、年末账面价值	12,662
2、年初账面价值	30,328

12、 无形资产

（1）无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			

项 目	土地使用权	软件	合计
1、年初余额	386,109	47,769	433,878
2、本年增加金额			
3、本年减少金额		131	131
（1）处置		114	114
（2）合并范围减少		17	17
（3）转出至持有待售资产			
4、年末余额	386,109	47,638	433,747
二、累计摊销			
1、年初余额	4,362	39,467	43,829
2、本年增加金额	9,481	4,053	13,534
（1）摊销	9,481	4,053	13,534
3、本年减少金额		72	72
（1）处置		62	62
（2）合并范围减少		10	10
4、年末余额	13,843	43,448	57,291
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	372,266	4,190	376,456
2、年初账面价值	381,747	8,302	390,049

13、 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
办公场地装修	1,505	4	103		1,406
合计	1,505	4	103		1,406

14、 递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
可抵扣亏损	137,533	550,131	161,324	645,296
应收款项坏账准备	431,147	1,724,586	316,442	1,265,768
存货跌价准备	1,231,617	4,926,466	733,601	2,934,402
应付预提工程款	99,027	396,107	89,719	358,876

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预提费用	100,574	402,300	170,611	682,444
合计	1,999,898	7,999,590	1,471,697	5,886,786

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,032,532	1,030,431
可抵扣亏损	15,764,199	9,420,536
合计	16,796,731	10,450,967

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2023年		204,999
2024年	343,576	343,576
2025年	1,068,450	1,068,450
2026年	2,543,948	2,543,948
2027年	5,259,563	5,259,563
2028年	6,548,662	
合计	15,764,199	9,420,536

(4) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产的公允价值变动	193,648	774,595	194,146	776,585
借款利息资本化	1,142,095	4,568,380	1,121,538	4,486,151
金融资产公允价值变动	51,798	207,190	46,863	187,452
固定资产账面价值税会差异	21,447	85,788	10,951	43,804
收购公司公允价值变动	209	835	209	835
子公司转合营公司的重估收益	98,462	393,848	98,462	393,848
合计	1,507,659	6,030,636	1,472,169	5,888,675

15、 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待开发土地	15,865,651	15,468,760
预付土地款	341,430	104,114
预缴企业所得税		606,188

项目	期末余额	期初余额
合计	16,207,081	16,179,062

16、 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	7,033	300,262
合计	7,033	300,262

17、 应付账款

（1）应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	22,837,538	19,176,919
应付材料设备款	1,871,127	2,369,234
其他	3,447,205	3,431,795
合计	28,155,870	24,977,948

（2）期末应付关联企业款项情况于本附注十、5 披露。

18、 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收售楼	30,447,169	31,460,567
预收及其他	3,478	51,418
合计	30,450,647	31,511,985

19、 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	31,044	276,250	275,859	31,435
二、离职后福利-设定提存计划		17,266	17,266	
三、辞退福利	695	7,450	8,145	
四、其他长期职工福利	9,347		7,712	1,635
合计	41,086	300,966	308,982	33,070

（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	25,393	253,452	252,999	25,846
2、职工福利费	5,588	846	845	5,589
3、社会保险费		7,220	7,220	

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费		6,277	6,277	
工伤保险费		393	393	
生育保险费		550	550	
4、住房公积金		14,067	14,067	
5、工会经费和职工教育经费	63	665	728	
合计	31,044	276,250	275,859	31,435

(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		15,696	15,696	
2、失业保险费		1,570	1,570	
合计		17,266	17,266	

20、 应交税费

税项	期末余额	期初余额
土地增值税	17,264,690	17,230,019
增值税	1,920,225	1,747,538
企业所得税	94,645	141,564
其他	127,592	135,985
合计	19,407,152	19,255,106

21、 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	2,819,508	4,909,953
其他应付款	32,999,598	40,457,961
合计	35,819,106	45,367,914

(1) 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	2,819,508	4,909,953
合计	2,819,508	4,909,953

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付关联方	24,212,809	28,069,633

项目	期末余额	期初余额
应付第三方往来款	3,067,960	6,843,678
应付少数股东借款	3,072,858	2,168,708
应付工程保证金	783,121	949,260
预提费用	875,921	682,444
其他	986,929	1,744,238
合计	32,999,598	40,457,961

②期末其他应付关联企业款项情况于本附注十、5 披露。

22、 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注五、24）	7,544,936	7,630,901
一年内到期的应付债券（附注五、25）	2,142,233	2,446,621
一年内到期的租赁负债（附注五、26）	1,044	18,660
合计	9,688,213	10,096,182

23、 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税项	2,679,147	2,741,649
合计	2,679,147	2,741,649

24、 长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	4,733,309	7,693,098
保证借款	926,420	1,135,333
质押借款	5,039,375	4,811,090
信用借款	420,000	
减：一年内到期的长期借款（附注五、22）	7,544,936	7,630,901
合计	3,574,168	6,008,620

（2）于 2023 年 12 月 31 日，抵押借款人民币 4,733,309,000 元系由本公司账面价值人民币 11,405,181,520 元的存货作为抵押物。

（3）于 2023 年 12 月 31 日，担保借款中人民币 926,420,000 元由雅居乐集团公司及附属子公司提供担保（2022 年 12 月 31 日：担保借款中人民币 1,135,333,000 元由雅居乐集团公司及附属子公司提供担保。

（4）于 2023 年 12 月 31 日，质押借款人民币 5,039,375,000.00 元系由持有的若干子公司全部或部分股权作为质押物。

（5）于 2023 年 12 月 31 日，长期借款的加权平均年利率分别为 5.35%（2022 年 12 月 31 日：5.72%）

25、 应付债券

（1）应付债券

项目	期末余额	期初余额
公开发行业债券	2,142,233	1,448,301
非公开发行业债券		998,320
中期票据	1,177,303	
减：一年内到期的部分（附注五、22）	2,142,233	2,446,621
合计	1,177,303	

注 1：本公司于 2021 年 4 月 9 日面向专业投资者公开发行总额为 1,450,000,000 元，期限为 3 年、发行利率为 5.9% 的公司债券，扣除发行费用后净额为人民币 1,445,650,000 元。于第一年年末（即 2022 年 4 月 9 日），本公司有权调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。该债券采用摊余成本法核算，于 2023 年 12 月 31 日，该债券的余额为 1,448,005,179 元。

注 2：本公司于 2023 年 3 月 28 日公开发行金额分别为人民币 500,000,000 元和 200,000,000 元，期限均为 2 年、发行利率分别为 7.5% 和 5.0% 的公司债券，扣除发行费用后净额分别为人民币 491,214,286.00 元和 198,400,000 元，该债券采用摊余成本法核算。于 2023 年 12 月 31 日，该债券的余额分别为 494,423,802 元和 199,804,272 元。

注 3：本公司于 2023 年 1 月 19 日发行总额为 1,200,000,000 元，期限为 3 年、发行利率为 4.7% 的中期票据，扣除发行费用后净额为人民币 1,167,600,000 元。该中期票据采用摊余成本法核算，于 2023 年 12 月 31 日，该债券的余额为 1,177,303,337 元。

26、 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	5,752	26,083
减：一年内到期的租赁负债（附注五、22）	1,044	18,660
合计	4,708	7,423

27、 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	142	145
合计	142	145

28、 实收资本

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

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	500,000			500,000

29、 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	911,164		15,593	895,571
合计	911,164		15,593	895,571

30、 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	428,906			428,906
合计	428,906			428,906

31、 未分配利润

项目	金额
调整前上期末未分配利润	13,307,447
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	13,307,447
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,428,933
其他综合收益结转留存收益	
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备金	
应付普通股股利	
期末未分配利润	8,878,514

32、 营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,070,237	17,655,616	22,864,788	22,215,571
其他业务	1,082,243	730,346	441,450	421,718
合计	19,152,480	18,385,962	23,306,238	22,637,289

（2）主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产行业	18,070,237	17,655,616	22,864,788	22,215,571
合计	18,070,237	17,655,616	22,864,788	22,215,571

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

33、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	188,259	1,323,148
其他	50,027	73,012
合计	238,286	1,396,160

34、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,470	81,252
办公费	25,611	65,325
销售佣金	811,558	1,019,901
广告宣传费	208,040	34,568
折旧和摊销	31,589	31,845
中介机构费	170	1,211
业务接待费	2,471	6,324
其他	30,040	49,628.00
合计	1,135,949	1,290,054

35、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	95,168	150,470
商标费	143,676	165,882
折旧和摊销	15,565	25,872
中介机构费	114,567	275,482
业务招待费	13,644	14,581
其他	195,121	204,921.00
合计	577,741	837,208

36、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	653,654	696,797
减：利息收入	40,566	163,764
其他	58,313	55,605
合计	671,401	588,638

37、 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	-1,360,886	-646,157
处置长期股权投资产生的投资收益	-544,415	1,397,258
其中：处置子公司产生的处置收益	-27,308	1,000,601
处置子公司剩余股权的重估收益		255,936
处置联营及合营公司净收益	-523,942	744,665
合营公司转子公司重估收益	6,835	
合计	-1,905,301	751,101

38、 公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	1,990	5,086
按公允价值计量的交易性金融资产	11,919	
合计	13,909	5,086

39、 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	4,196	-15,844
其他应收款坏账损失	454,622	338,689
合计	458,818	322,845

40、 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	2,904,096	3,406,498
长期股权投资减值损失		505,857
合计	2,904,096	3,912,355

41、 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	-10,850	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	-10,850	

42、 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	531	3,054
违约金收入	14,118	3,999
罚款收入	1,835	5,643
挹定收入	6,059	753
其他	1,289	10,373
合计	23,832	23,822

43、 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出		4,600
赔偿金	8,018	25,594
违约金	41,253	1,722
债务重组损失	61,249	
滞纳金	13,185	
其他	75,816	
合计	199,521	31,916

44、 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	653,007	767,250
递延所得税费用	-492,238	-323,737
合计	160,769	443,513

45、 现金流量表补充资料**（1）现金流量表补充资料**

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-7,486,291	-7,373,733
加：信用减值损失	458,818	322,845
资产减值损失	2,904,095	-3,912,355
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资	116,511	170,162

补充资料	本期发生额	上期发生额
产折旧		
使用权资产折旧	20,018	60,392
无形资产摊销	13,534	15,275
长期待摊费用摊销	103	1,229
资产处置损失（收益以“-”号填列）	10,850	-515,062
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）	13,909	-5,086
财务费用（收益以“-”号填列）	633,207	696,797
投资损失（收益以“-”号填列）	1,905,301	-751,101
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-195,521	-116,431
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	35,490	-207,306
存货的减少（增加以“-”号填列）	994,630	18,365,546
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	8,556,073	3,375,690
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,833,173	11,527,520
经营活动产生的现金流量净额	6,147,554	21,654,382
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
向同受最终控股公司控制的子公司增资并形成同一控制下的企业合并		
因业务合并而抵消的合作方应收款项		
当期新增的使用权资产		30,328
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	897,695	1,435,234
减：现金的期初余额	1,435,234	11,357,360
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	-537,539	-9,922,126

(2) 取得子公司收到的现金净额

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

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金		
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	897,695	1,435,234

项目	本期发生额	上期发生额
可随时用于支付的其他货币资金	4,373,330	6,177,752
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
减：受限制的存款及利息	4,373,330	6,177,752
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	897,695	1,435,234
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、合并范围的变更

1、处置子公司

本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

于 2023 年，本公司以现金对价人民币 25,000,000.00 元的处置价款向第三方出售了若干附属子公司股权，处置损益信息如下：

项 目	金 额
处置对价	25,000,000.00
减：合并财务报表层面享有的被处置公司净资产份额	52,307,645.11
处置产生的投资收益	-27,307,645.11

本公司处置上述股权后，不再持有任何股权，不属于本集体的子公司。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）于 2023 年 12 月 31 日纳入合并范围的子公司列示如下：

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
广州雅生房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
西安曲江雅居乐房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	70%
长沙雅居乐房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100%
宁乡雅居乐旅游发展有限公司	宁乡	宁乡	房地产开发	100%
广州雅锦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅悦房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
深圳市雅生实业有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100%
惠州市雅生房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	90%

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
北京华坤科技开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发	51%
北京雅信房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
天津雅颂房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
厦门雅深房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100%
广州华悦恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
佛山雅建房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产开发	100%
湖南亚乐房地产开发有限公司	湖南	湖南	房地产开发	100%
广州恒展企业管理咨询有限公司	广州	广州	企业管理咨询	90%
广州雅恒房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	51%
武汉雅乐源房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100%
襄阳雅乐源房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	100%
荆州雅乐源房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产开发	100%
福建京泰广知房地产有限公司	福建	福建	房地产开发	51%
福建盈祺置业有限公司	福建	福建	房地产开发	51%
福建盈烨置业有限公司	福建	福建	房地产开发	51%
万丽（天津）酒店管理有限公司	天津	天津	房地产开发	51%
河源市雅生房地产开发有限公司	河源	河源	房地产开发	79%
福州雅生房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100%
深圳市瑞德企业管理有限公司	深圳	深圳	企业管理咨询	90%
汕尾市雅生房地产开发有限公司	汕尾	汕尾	房地产开发	100%
汕头市雅生房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	51%
广州振穗投资有限公司	广州	广州	投资咨询服务	100%
广州振然投资有限公司	广州	广州	投资咨询服务	100%
邯郸邯雅房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产开发	90%
天津雅润房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
天津雅兴房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
北京雅建企业管理有限责任公司	北京	北京	企业管理咨询	100%
山东雅齐房地产开发有限公司	山东	山东	房地产开发	100%
天津市天富房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	48%
北京雅享企业管理有限责任公司	北京	北京	企业管理咨询	100%
威海雅齐体育产业发展有限公司	威海	威海	体育产业	76%
济南雅朗企业管理有限责任公司	济南	济南	企业管理咨询	100%
济南雅和房地产开发有限公司	济南	济南	房地产开发	56%
天津市雅泽房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100%
沈阳雅兴企业管理咨询有限公司	沈阳	沈阳	企业管理咨询	100%
石家庄雅燕房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发	100%

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
肇庆市雅恒房地产开发有限公司	肇庆	肇庆	房地产开发	100%
北京雅晟房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
清远雅建房地产开发有限公司	清远	清远	房地产开发	50%
北京雅盛房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
北京雅悦房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
北京雅栢房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%
常熟雅居乐置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51%
常熟雅品房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51%
常州嘉宏万丰置业发展有限公司	常州	常州	房地产开发	26%
常州金坛雅居乐房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州金坛雅信房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州市三鑫房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州新雅房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅创房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	38%
常州雅建企业管理合伙企业（有限合伙）	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅劲房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	26%
常州雅居乐房地产开发有限公司	常州	常州	房地产开发	51%
常州雅尚企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
常州雅新房地产咨询有限公司	常州	常州	企业管理咨询	51%
大理雅海房地产开发有限公司	大理	大理	房地产开发	46%
东方盐湖城置业有限公司	常州	常州	房地产开发	48%
福州雅福房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	51%
广西北海雅枫投资发展有限公司	北海	北海	企业管理咨询	35%
广西北海雅乐投资有限公司	北海	北海	企业管理咨询	100%
广西北海雅熙投资发展有限公司	北海	北海	企业管理咨询	43%
广西北海中雅投资发展有限公司	北海	北海	企业管理咨询	39%
广州花都区雅成房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅盛房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	100%
广州雅新房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	90%
广州振耀投资管理有限公司	广州	广州	企业管理咨询	51%
贵阳雅睿房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51%
贵阳雅云房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51%
贵阳雅正房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产开发	51%
海南陵水岗山农业旅游发展有限公司	海南	海南	房地产开发	40%
海南隆兴置业有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
海南清水湾水务有限公司	海南	海南	自来水生产及销售	51%

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
海南雅海城市更新有限公司	海口	海口	房地产开发	51%
海南雅海旅游发展有限公司	海口	海口	旅游地产开发及经营	31%
海南雅航旅游置业有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
海南雅合旅游发展有限公司	海口	海口	房地产开发	51%
海南雅恒房地产发展有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
海南雅居乐房地产开发有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
海南雅居乐农业旅游发展有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
海南雅居乐清水湾文旅投资发展有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
海南雅居乐水务有限公司	海南	海南	企业管理咨询	51%
海南雅信旅游发展有限公司	海南	海南	房地产开发	51%
杭州雅杭房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51%
杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	51%
合肥雅坤房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	51%
河南雅晟置业有限公司	许昌	许昌	房地产开发	51%
河源市雅成房地产开发有限公司	河源	河源	房地产开发	100%
河源市雅居乐房地产开发有限公司	河源	河源	企业管理咨询	51%
湖州鸿雅企业管理有限公司	湖州	湖州	企业管理咨询	100%
湖州雅诚房地产咨询有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
湖州雅信实业有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
湖州雅致房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
嘉兴金雅房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发	20%
江门市雅新房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	23%
江阴嘉宏雅居置业发展有限公司	无锡	无锡	房地产开发	26%
昆明雅景房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	75%
昆明雅居乐置业有限公司	昆明	昆明	房地产开发	51%
昆山市富恒房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	51%
茂名市雅居乐房地产开发有限公司	茂名	茂名	房地产开发	46%
南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	51%
南京雅鸿房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	32%
南京雅锦企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	100%
南京雅宁房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	51%
南通雅凡企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅居乐房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	51%

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
南通雅茗企业管理咨询有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅睿企业管理咨询有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅同企业管理有限公司	南通	南通	企业管理咨询	100%
南通雅效房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	100%
南通雅新房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	51%
南通雅信企业管理咨询有限公司	南通	南通	企业管理咨询	51%
瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	德宏	德宏	房地产开发	51%
山西鸿雅房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	60%
山西晋雅企业管理咨询有限公司	太原	太原	企业管理咨询	100%
山西雅居晋明房地产开发有限公司	太原	太原	房地产开发	42%
陕西福雅乐房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	13%
陕西昊瑞房地产开发有限责任公司	西安	西安	房地产开发	51%
陕西宏卓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发	13%
上海滨湖旅游发展有限公司	上海	上海	房地产开发	51%
上海领驭建筑设计有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
上海如裘企业管理咨询有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
上海雅之筑建筑工程有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
上海毅笃工程造价咨询有限公司	上海	上海	企业管理咨询	51%
沈阳雅悦企业管理咨询有限公司	沈阳	沈阳	企业管理咨询	100%
沈阳正达红阳房地产有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	100%
四川雅望企业管理咨询有限公司	成都	成都	企业管理咨询	100%
苏州丰雅房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	26%
台山市万泰置业有限公司	江门	江门	房地产开发	23%
台山市雅晟房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	51%
腾冲雅居乐旅游置业有限公司	保山	保山	企业管理咨询	51%
渭南雅居乐房地产开发有限公司	渭南	渭南	房地产开发	26%
无锡雅恒企业管理有限公司	无锡	无锡	企业管理咨询	51%
无锡雅居乐房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	51%
无锡雅新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发	51%
武汉雅盈企业管理咨询有限公司	武汉	武汉	企业管理咨询	100%
西安雅居乐企业管理咨询有限公司	西安	西安	企业管理咨询	26%
西安雅悦企业管理有限公司	西安	西安	企业管理咨询	100%
西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	西双版纳	西双版纳	企业管理咨询	51%
襄阳雅乐中泰房地产开发有限公司	襄阳	襄阳	房地产开发	60%
雅动（惠州）体育发展有限公司	惠州	惠州	企业管理咨询	100%
云浮市雅兴房地产开发有限公司	云浮	云浮	房地产开发	26%

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
云南雅居乐房地产开发有限公司	昆明	昆明	房地产开发	51%
湛江雅高房地产开发有限公司	湛江	湛江	房地产开发	51%
浙江祥雅房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发	26%
镇江雅居乐房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	51%
郑州雅必中企业管理咨询有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询	100%
中山百富房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山君汇投资发展有限公司	中山	中山	房地产开发	31%
中山市和华酒店有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市世光创建置业有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市同悦企业管理有限公司	中山	中山	企业管理咨询	46%
中山市文华房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市雅诚房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅创房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅恒房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅建房地产发展有限公司	中山	中山	企业管理咨询	51%
中山市雅景房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅睿房地产投资有限公司	中山	中山	房地产开发	26%
中山市雅尚房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅信房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅轩房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雅耀房地产投资有限公司	中山	中山	房地产开发	31%
中山市雅盈房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雍建房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市雍雅房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山市粤宏投资有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
中山雅居乐雍景园房地产有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
重庆朗欣瑞企业管理有限公司	重庆	重庆	房地产开发	64%
重庆欣润置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	51%
重庆永瑞欣企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理咨询	64%
重庆与韵实业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100%
海南雅高旅游置业有限公司	海南	海南	旅游地产开发及经营	51%
广州市鼎辉万德产业投资有限公司	广州	广州	企业管理咨询	51%
杭州雅创企业管理有限公司	杭州	杭州	企业管理咨询	40%
上海雅居睿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	40%
常州雅鸿企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例
常州雅昊企业管理有限公司	常州	常州	企业管理咨询	100%
大理美诏房地产开发有限公司	大理	大理	房地产开发	51%
常州河畔置业有限公司	常州	常州	房地产开发	14%
福建耀璟房地产有限公司	福建	福建	房地产开发	26%
漳州耀璟房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发	26%
四川正煦置业有限公司	四川	四川	房地产开发	100%
宜宾佳煦房地产开发有限公司	四川	四川	房地产开发	100%
海南雅清国际游艇会有限公司	海南	海南	水上运输业	100%
南京雅锦企业管理有限公司	南京	南京	企业管理咨询	100%
南通雅效房地产开发有限公司	南通	南通	房地产开发	100%
湖州雅诚房地产咨询有限公司	湖州	湖州	房地产开发	51%
湖州鸿雅企业管理有限公司	湖州	湖州	企业管理咨询	100%
中山市雅恒房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发	51%
广西北海雅乐投资有限公司	北海	北海	企业管理咨询	100%
惠州市雅创房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发	100%
绍兴祥生弘兴房地产开发有限公司	浙江	绍兴	房地产开发	100%
启东市雅宏房地产开发有限公司	江苏	启东	房地产开发	50%

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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
海南雅居乐	49%	367,997		9,203,104
海南雅恒	49%	-32,217		4,226,012

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
海南雅居乐	55,772,214	2,344,946	58,117,160	47,665,974	193,000	47,858,974
海南雅恒	18,981,740	983,458	19,965,198	14,986,603	159,000	15,145,603

(续)

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

（续）

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
海南雅居乐	3,490,422	751,013	751,013	
海南雅恒	572,001	-65,748	-65,748	

（续）

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

八、与金融工具相关的风险

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

1、市场风险

（1）外汇风险

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

（2）利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险。固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2023 年 12 月 31 日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率银行借款，金额为人民币 14,438,640,926.09 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 13,639,521,435 元）

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。于 2023 年度及 2022 年度本公司无利率互换安排。

于 2023 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司将会减少或增加利息支出（不含税）约人民币 72,193,204 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 68,197,607 元）。

（3）其他价格风险

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

2、信用风险

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

本公司银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

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

本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的房产收回上述代垫款项。因此，本公司认为相关的信用风险很低。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司无单个重大的因债务人抵押而持有的担保物或其他信用增级（2022 年 12 月 31 日：无）。

3、流动性风险

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

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

九、公允价值的披露

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

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1、持续的以公允价值计量的资产和负债

于 2023 年 12 月 31 日，持续的以公允价值计量的资产按上述三个层次列示如下：

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
交易性金融资产			324,690	324,690
其他非流动金融资产				
投资性房地产			909,357	909,357
资产合计			1,234,047	1,234,047

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

2、持续的第三层次公允价值计量项目

金融资产

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

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

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

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

3、不以公允价值计量但披露其公允价值的资产和负债

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

4、其他需要说明的事项

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

十、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

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

（续）

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

注：本公司的最终控制方为雅居乐集团控股有限公司。

2、本公司的子公司情况

详见七、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

3、不存在控制关系的关联方的性质

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

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

其他关联方名称	与本公司的关系
海南雅宏旅游置业有限公司	合营企业
晋中熙雅房地产开发有限公司	合营企业
汕尾市雅居乐房地产开发有限公司	合营企业
郴州雅居乐房地产开发有限公司	合营企业
北海雅广房地产开发有限公司	合营企业
中山市民森房地产发展有限公司	合营企业
佛山中交房地产开发有限公司	合营企业
佛山市远凯房地产开发有限公司	合营企业
中山市志力置业有限公司	合营企业
北京中港国际房地产开发有限公司	合营企业
无锡雅祥房地产开发有限公司	合营企业
启东博尔美贸易有限公司	合营企业
镇江雅润房地产开发有限公司	合营企业
石家庄青达房地产开发有限公司	合营企业
中山市盈轩房地产开发有限公司	合营企业
广州璟悦城市更新有限公司	合营企业
佛山香颂置业有限公司	合营企业
无锡新石雅嘉置业发展有限公司	合营企业
中山雅辰企业管理有限公司	合营企业
梅州中南昱晟房地产开发有限公司	合营企业
南京银雁房地产开发有限公司	合营企业
广州雅景汇朗房地产开发有限公司	合营企业
常州嘉宏南城置业发展有限公司	合营企业
绍兴祥雅房地产开发有限公司	合营企业
沈阳雅颂房地产开发有限公司	合营企业
无锡雅远房地产开发有限公司	合营企业
珠海市雅瀚房地产开发有限公司	合营企业
珠海市雅灏房地产开发有限公司	合营企业
启东希尔美贸易有限公司	合营企业
长沙上城置业有限公司	合营企业
济南雅恒房地产开发有限公司	合营企业
中山市雅鸿房地产开发有限公司	合营企业
江门市美顺房地产开发有限公司	合营企业
厦门雅展房地产开发有限公司	合营企业
河源市江雅房地产开发有限公司	合营企业
广州雅宏房地产开发有限公司	联营企业
广州海雅投资有限公司	联营企业

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

其他关联方名称	与本公司的关系
昆明雅欣房地产开发有限公司	联营企业
佛山市三水区擎美房地产有限公司	联营企业
南通新雅房地产开发有限公司	联营企业
扬州雅居乐房地产开发有限公司	联营企业
邯郸裕荣房地产开发有限公司	联营企业
佛山雅旭房地产开发有限公司	联营企业
晋中市锦洪裕宝房地产开发有限责任公司	联营企业
无锡雅辉房地产开发有限公司	联营企业
南通市通州区东居置业有限公司	联营企业
广州中建珑悦台置业有限公司	联营企业
广州雅景房地产开发有限公司	联营企业
海南雅诚房地产开发有限公司	联营企业
苏州雅居乐置业有限公司	联营企业
南通雅蓉房地产开发有限公司	联营企业
徐州雅建企业管理有限公司	联营企业
佛山市昌重房地产开发有限公司	联营企业
福州盛全房地产开发有限公司	联营企业
广州雅居乐酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
振中建设集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅丰建筑材料有限公司	受同一最终控股公司控制
雅卓房地产顾问有限公司	受同一最终控股公司控制
雅生活智慧城市服务股份有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市时兴装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市原构设计有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅韬广告有限公司	受同一最终控股公司控制
中山市雅丰贸易有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅玥园林工程有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐地产置业有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
曲水广丰企业管理合伙企业(有限合伙)	受同一最终控股公司控制
上海雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
河南雅福置业有限公司	受同一最终控股公司控制
河南雅景置业有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山雅顺房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区顺天物业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

其他关联方名称	与本公司的关系
佛山市顺德区雅新房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州市雅信工程咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
西安常雅房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐雍景园房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市三水雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐集团控股有限公司	受同一最终控股公司控制
惠州市惠阳雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市顺德区雅居乐房地产有限公司	受同一最终控股公司控制
辽宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉长凯物业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
广州花都雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州从化雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
勇富集团有限公司	受同一最终控股公司控制
广州荔湾雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅粤房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐环境修复有限公司	受同一最终控股公司控制
旭恒国际有限公司	受同一最终控股公司控制
宁波雅毅供应链管理有限公司	受同一最终控股公司控制
珠海市乐活家信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
威海雅顺投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山市南海区雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅腾房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
升美(番禺)投资有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广东西樵商贸广场有限公司	受同一最终控股公司控制
中山雅生活企业管理服务有限公司	受同一最终控股公司控制
TOP COAST INVESTMENT	受同一最终控股公司控制
宁波北仑雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
广州雅居乐实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制
南京雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
南京雅建置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京江宁雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海静安城投重庆市置业有限公司	受同一最终控股公司控制
西安雅居乐物业投资管理有限公司	受同一最终控股公司控制

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

其他关联方名称	与本公司的关系
郑州雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆港雅置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京高淳雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
来安雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海松江雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州雅宏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
河南雅同置业有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州舜鸿置业有限公司	受同一最终控股公司控制
陕西金水房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
常州湖畔置业有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅恒房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
句容雅居乐房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川雅润房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
巩义雅居乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
汉中龙腾雅居房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
南京琨弘企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
商丘雅居乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅沅企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
雅城产业控股有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅灏房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州雅润置业有限公司	受同一最终控股公司控制
昆明雅龙房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅沛房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
成都雅颂房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅昊商务管理有限公司	受同一最终控股公司控制
雅悦文旅有限公司	受同一最终控股公司控制
许昌雅瀚置业有限公司	受同一最终控股公司控制
雅居乐共享服务有限公司	受同一最终控股公司控制
宜兴市雅乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
长兴雅乐科技园有限公司	受同一最终控股公司控制
溧阳雅乐置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京雅创科技园有限公司	受同一最终控股公司控制
扬州雅悦房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
常州金坛雅盛房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
重庆雅森企业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
腾冲雅居乐酒店有限公司	受同一最终控股公司控制
常州雅创实业投资有限公司	受同一最终控股公司控制

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

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
其他关联方	363,321	1,471,786
合 计	363,321	1,471,786

②出售商品/提供劳务情况

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
合营企业	3,400	9,115
其他关联方		4,157
合 计	3,400	13,272

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
合营企业	1,750,665	2,915,545
其他关联方	5,828,102	1,581,752
联营企业	161,613	1,882,542
合 计	7,740,380	6,379,839

(3) 偿还资金

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
合营企业	46,706	3,602,384
其他关联方		6,542,362
联营企业	373,994	922,733
合 计	420,700	11,067,479

(4) 借出资金

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
合营企业	1,056,305	1,328,777
其他关联方		25,302,355
联营企业	1,155	7,238,972
合 计	1,057,460	33,870,104

(5) 收回资金

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
合营企业	533,062	1,173,451
其他关联方		412,698
联营企业	125,581	2,861,888
合 计	658,643	4,448,037

(6) 接受资金

项 目	金 额	
	2023年度	2022年度
合营企业	51,253	1,381,339
其他关联方		32,215,798
联营企业	20,115	2,416,416
合 计	71,368	36,013,553

5、关联方应收应付款项

（1）应收项目

①其他应收款

项目	金 额	
	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业	12,721,603	16,396,819
其他关联方	37,164,783	43,334,061
联营企业	1,548,711	2,511,640
合 计	51,435,097	62,242,520

（2）应付项目

①应付账款

项目	金 额	
	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业		14,980
其他关联方	16,374,885	15,590,715
合 计	16,374,885	15,605,695

②其他应付款

项目	金 额	
	2023年12月31日	2022年12月31日
合营企业	105,950	1,801,556
其他关联方	27,117,452	25,269,691
联营企业	62,265	998,386
合 计	27,285,667	28,069,633

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司对外担保余额共计 206.98 亿元，其中为关联方担保余额 58.28 亿元，为合营企业担保余额 17.51 亿元，为联营企业担保余额 1.62 亿元，按揭担保余额 129.58 亿元。

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司主要涉诉金额为 2.98 亿元，主要为土地出让合同纠纷 2.98 亿元。

十二、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日止，本公司主要涉诉金额合计 45.66 亿元，主要为股权纠纷 32.65 亿元、融资担保纠纷 11.09 亿元、工程款担保纠纷 1.91 亿元。

截至本财务报告批准报出日止，本公司不存在其他重要资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

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

1、应收账款

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	418	1,478
1至2年		1,670
小计	418	3,148
减：坏账准备		
合计	418	3,148

注：于 2023 年 12 月 31 日，本公司的应收账款主要为应向业主收取的应收售楼款项。

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备	418	100.00			418
合计	418				418

（续）

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

（3）坏账准备

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

2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——非关联方组合：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	418		
合计	418		

注：于 2023 年 12 月 31 日，应收账款无已逾期但未减值款项（2022 年 12 月 31 日：无）。由于本公司于未收回款项前通常会持有物业权证作为抵押物，管理层并未发现表明该部分应收账款回收出现困难的迹象，因此并未计提坏账准备。

（2）坏账准备的变动

无。

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	73,584	3,527,488
其他应收款	5,246,157	23,990,216
合计	5,319,741	27,517,704

其他应收款情况

（1）按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,089,981	26,436,613
1 至 2 年	3,197,394	1,111,313
2 年以上	47,446	2,403
小计	5,334,821	27,550,329
减：列示于其他非流动资产的其他应收款		

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币千元）

减：坏账准备	88,664	32,625
合计	5,246,157	27,517,704

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预 期信用损失(已 发生信用减值)	
期初余额	32,625			32,625
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	56,039			56,039
本期转回				
本期转销				
本期核销				
期末余额	88,664			88,664

3、长期股权投资

项 目	期末余额	期初余额
对子公司投资	26,205,331	26,205,331
对合营企业投资	1,158,478	2,134,795
对联营企业投资	1,029,856	1,029,258
合 计	28,393,665	29,369,384

4、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	-1,030,550	-270,170
成本法确认被投资单位净收益		4,060,379
处置长期股权投资产生的投资收益	4,974	18,413
其中：处置子公司产生的处置收益		18,413
合 计	-1,025,576	3,808,622

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

2024 年 4 月 30 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



(副本)(5-1)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

经营范围 魏庆春,王凤岐,丁业钊,杨海龙

出资额 3770万元

成立日期 2013年11月13日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

本所为企业会计报表、审计报告、验资报告、清算报告、资产评估报告、企业合并、分立、收购、兼并、重组、改制、破产清算、法律、行政法规规定的其他业务、代理记账、税务咨询、企业管理咨询、代理记帐以及依法从事的其他经营活动。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。不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



登记机关

2023年08月08日

与原件一致

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号 0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 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》。

会计师事务所
执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

名

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

与原件一致

发证机关：

北京市财政局

二〇一八年四月四日

中华人民共和国财政部制



2021年12月08日 星期三

请输入关键字

会计司

搜索

当前位置：首页 > 工作通知

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

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

与原件一致



注册税务师
1. 姓名 孙延仕
2. 性别 男
3. 出生日期 1976-03-23
4. 工作单位 中兴财光华会计师事务所
5. 身份证号 340104197603233518



本会计师事务所
Xinzhong Caid Guanghua
1. 姓名 孙延仕
2. 性别 男
3. 出生日期 1976-03-23
4. 工作单位 中兴财光华会计师事务所
5. 身份证号 340104197603233518

姓名 孙延仕
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1976-03-23
Date of birth
工作单位 中兴财光华会计师事务所
Working unit
身份证号 340104197603233518
Identity card No



注册税务师
1. 姓名 孙延仕
2. 性别 男
3. 出生日期 1976-03-23
4. 工作单位 中兴财光华会计师事务所
5. 身份证号 340104197603233518

与原件一致



姓 Full name 孙立强
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1988-11-28
工作单位 Working unit 上海分公司
身份证号 Identity card No. 312726198811281232



Handwritten notes and circular stamps on the right side of the page.



与原件一致