



合并资产负债表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2024年6月30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	八、1	1,322,339,844.79	1,469,881,361.16
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、2	372,721,854.40	366,859,151.16
应收款项融资		-	-
预付款项	八、3	39,744,159.51	46,736,917.06
其他应收款	八、4	31,620,180,036.23	31,396,810,449.72
存货	八、5	52,803,717,474.89	57,747,797,008.20
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	八、6	1,315,322,531.47	1,294,957,470.42
流动资产合计		87,474,025,901.29	92,323,042,357.72
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	八、7	13,479,928,882.83	14,846,194,582.45
其他权益工具投资	八、8	10,000,000.00	42,560,000.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	八、9	21,704,540,000.00	22,523,440,000.00
固定资产	八、10	3,384,642,220.86	3,594,705,147.00
在建工程	八、11	1,667,107,975.72	1,659,702,869.33
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产	八、12	40,109,587.79	328,544,051.95
无形资产	八、13	754,181,519.20	779,762,876.14
开发支出		-	-
商誉	八、14	120,042,046.20	120,042,046.20
长期待摊费用	八、15	147,785,600.42	160,083,892.45
递延所得税资产	八、16	2,729,795,641.56	2,717,791,381.12
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		44,038,133,474.58	46,772,826,846.64
资产总计		131,512,159,375.87	139,095,869,204.36

法定代表人：



主管会计工作负责人：

谭皓珩

会计机构负责人：

蔡建斌



合并资产负债表（续）

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2024年6月30日

金额单位：人民币元

	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、17	-	31,000,000.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	八、18	53,012,354.50	62,144,126.93
应付账款	八、19	18,839,229,745.76	18,710,892,795.81
预收款项		-	-
合同负债	八、20	11,132,405,062.20	13,846,330,762.59
应付职工薪酬	八、21	194,337,060.87	190,220,320.21
应交税费	八、22	4,036,060,008.21	3,577,796,520.85
其他应付款	八、23	20,407,145,868.15	21,377,881,644.32
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	八、24	16,046,737,404.72	11,716,651,759.12
其他流动负债	八、25	11,172,531.30	13,174,513.36
流动负债合计		70,720,100,035.71	69,526,092,443.19
非流动负债：			
长期借款	八、26	19,717,424,023.29	24,539,614,596.54
应付债券	八、27	3,927,524,058.61	3,947,870,914.13
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债	八、28	31,641,885.61	6,324,321.55
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	八、29	4,029,163,786.39	4,171,131,628.27
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		27,705,753,753.90	32,664,941,460.49
负债合计		98,425,853,789.61	102,191,033,903.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、30	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		1,223,442,005.70	1,223,442,005.70
减：库存股		-	-
其他综合收益	八、31	4,748,304,245.15	4,879,279,816.15
专项储备		-	-
盈余公积		253,276,338.07	253,276,338.07
一般风险准备		-	-
未分配利润		4,630,661,719.99	8,027,727,408.27
归属于母公司股东权益合计		12,855,684,308.91	16,383,725,568.19
少数股东权益		20,230,621,277.35	20,521,109,732.49
所有者权益（或股东权益）合计	八、32	33,086,305,586.26	36,904,835,300.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计		131,512,159,375.87	139,095,869,204.36

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

合并利润表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2024年1-6月

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		5,302,602,064.67	8,987,591,088.08
其中：营业收入	八、33	5,302,602,064.67	8,987,591,088.08
二、营业总成本		5,512,836,514.25	9,701,295,015.92
其中：营业成本	八、34	3,725,410,853.76	6,819,784,052.97
税金及附加		157,257,634.60	232,630,811.60
销售费用	八、35	405,864,087.38	576,271,677.62
管理费用	八、36	403,511,671.31	375,977,609.75
研发费用		-	-
财务费用	八、37	820,792,267.20	1,696,630,863.98
其中：利息费用		814,723,676.42	1,640,200,850.63
利息收入		12,732,697.47	29,937,463.87
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	八、38	38,161,340.99	-2,918,935,649.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-142,185,094.77	-2,918,935,649.87
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）	八、39	-466,092,619.77	-613,684,402.99
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-5,802,557.85	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）	八、40	-2,727,740,942.13	-2,517,951,673.55
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-44,983,531.47	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-3,416,692,759.81	-6,764,275,654.25
加：营业外收入	八、41	53,554,502.84	17,547,165.26
减：营业外支出	八、42	56,119,711.84	28,366,108.24
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-3,419,257,968.81	-6,775,094,597.23
减：所得税费用	八、43	163,699,615.37	205,926,248.83
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-3,582,957,584.18	-6,981,020,846.06
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-3,582,957,584.18	-6,981,020,846.06
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）		-3,434,790,264.11	-7,152,208,753.70
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		-148,167,320.07	171,187,907.64
六、其他综合收益的税后净额		-75,431,918.41	-285,737,840.83
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-48,732,899.64	-285,737,840.83
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		-48,732,899.64	-285,737,840.83
（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		-35,820.83	-
（7）其他		-48,697,078.81	-285,737,840.83
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-26,699,018.77	-
七、综合收益总额		-3,658,389,502.59	-7,266,758,686.89
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-3,483,523,163.75	-7,437,946,594.53
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-174,866,338.84	171,187,907.64
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：

审计机构负责人：



潘皓

琦

蔡建城



合并现金流量表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2024年1-6月

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		2,023,471,852.47	5,175,872,064.23
收到的税费返还		17,223,745.03	38,367,986.77
收到其他与经营活动有关的现金		1,157,652,898.58	1,107,156,186.16
经营活动现金流入小计		3,198,348,496.08	6,321,396,237.16
购买商品、接受劳务支付的现金		661,231,816.68	1,661,021,809.73
支付给职工以及为职工支付的现金		114,201,475.11	229,542,504.60
支付的各项税费		79,463,311.98	170,849,705.97
支付其他与经营活动有关的现金		2,100,276,148.06	3,413,244,130.65
经营活动现金流出小计		2,955,172,751.83	5,474,658,150.95
经营活动产生的现金流量净额		243,175,744.25	846,738,086.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,417,079.10	-
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		305,140,125.89	697,228.75
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		6,560,307.60	-
投资活动现金流入小计		342,117,512.59	697,228.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		520,445.26	2,400.00
投资支付的现金		-	57,375,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		520,445.26	57,377,400.00
投资活动产生的现金流量净额		341,597,067.33	-56,680,171.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,170,000.00	-
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		128,208,487.44	1,949,189,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		148,378,487.44	1,949,189,200.00
偿还债务支付的现金		664,090,903.28	4,569,367,239.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		197,061,348.51	923,005,299.53
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		1,195,141.67	-
筹资活动现金流出小计		862,347,393.46	5,492,372,539.46
筹资活动产生的现金流量净额		-713,968,906.02	-3,543,183,339.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		118,004.11	265,980.11
五、现金及现金等价物净增加额		-129,078,090.33	-2,752,859,444.40
加：期初现金及现金等价物余额		663,777,444.20	3,280,980,393.22
六、期末现金及现金等价物余额		534,699,353.87	528,120,948.82

法定代表人：

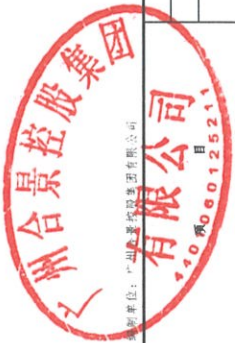


主管会计工作负责人：

潘皓琦

会计机构负责人：

蔡建成



合并所有者权益变动表

本期金额												
	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	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益 合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	1,223,442,005.70	-	4,879,279,816.15	-	253,276,338.07	-	8,027,727,408.27	20,521,109,732.49	36,204,835,300.68
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,000,000,000.00	-	-	1,223,442,005.70	-	4,879,279,816.15	-	253,276,338.07	-	8,027,727,408.27	20,521,109,732.49	36,204,835,300.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-130,975,571.00	-	-	-	-3,397,065,688.28	-290,488,455.14	-3,818,529,714.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-48,732,899.64	-	-	-	-3,434,790,264.11	-174,866,338.84	-3,658,389,502.59
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-82,242,671.36	-	-	-	45,413,925.83	-115,622,116.30	-152,450,861.83
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45,413,925.83	-115,622,116.30	-152,450,861.83
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-82,242,671.36	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,689,350.00	-	-7,689,350.00
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	2,000,000,000.00	-	-	1,223,442,005.70	-	4,748,304,245.15	-	253,276,338.07	-	27,689,350.00	20,230,621,277.35	33,086,305,586.26

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



陈皓明



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2024年1-6月

编制单位：广州合景控股集团有限公司

上期金额									
	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
		优先股	永续债	其他					
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	5,088,138,256.96	-	181,941,216.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	5,088,138,256.96	-	181,941,216.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	112,065,785.35	-	-285,737,840.83	-	-
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-285,737,840.83	-	-
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	112,065,785.35	-	-	-	-
1、投资者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	112,065,785.35	-	-	-	-
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	2,000,000,000.00	-	-	-	112,065,785.35	-	4,802,400,416.13	-	181,941,216.72
所有者权益合计	-	-	-	-	-	-	-	-	-
少数股东权益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
所有者权益总计	-	-	-	-	-	-	-	-	-

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

法定代表人：



陈皓

陈皓

44,859,187,690.43

母公司资产负债表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2024年6月30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		2,004,752.73	8,592,135.59
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		147,113,321.07	185,331,130.64
应收款项融资		-	-
预付款项		-	23,210,605.85
其他应收款		21,357,794,920.44	21,535,707,280.02
存货		39,682,793.16	39,650,869.26
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		21,546,595,787.40	21,792,492,021.36
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		27,209,297,959.92	27,222,452,072.83
其他权益工具投资		-	32,560,000.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		184,100,000.00	182,300,000.00
固定资产		166,388,575.28	173,381,775.23
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		79,778,332.31	85,405,660.74
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		4,588,173.30	4,588,173.30
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		27,644,153,040.81	27,700,687,682.10
资产总计		49,190,748,828.21	49,493,179,703.46

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：广州合景控股集团有限公司

2021年6月30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		73,137,872.19	72,504,578.91
预收款项		-	-
合同负债		5,635,061.59	2,114,061.56
应付职工薪酬		24,809.09	28,519.18
应交税费		74,803,948.47	75,477,609.60
其他应付款		39,892,366,532.50	40,034,989,238.08
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		1,232,547,722.98	1,140,861,568.38
其他流动负债		-	-
流动负债合计		41,278,515,946.82	41,325,975,575.71
非流动负债：			
长期借款		631,200,000.00	632,100,000.00
应付债券		2,734,123,312.53	2,831,904,478.47
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		37,067,470.76	36,617,470.76
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		3,402,390,783.29	3,500,621,949.23
负债合计		44,680,906,730.11	44,826,597,524.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		133,818,797.83	133,818,797.83
专项储备		-	-
盈余公积		253,276,338.07	253,276,338.07
一般风险准备		-	-
未分配利润		2,122,746,962.20	2,279,487,042.62
所有者权益（或股东权益）合计		4,509,842,098.10	4,666,582,178.52
负债和所有者权益（或股东权益）总计		49,190,748,828.21	49,493,179,703.46

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

母公司利润表

编制单位：广州合景控股集团有限公司

2024年1-6月

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		4,371,571.66	37,891,417.34
减：营业成本		-	-
税金及附加		-	293,450.92
销售费用		138,643.90	129,130.19
管理费用		27,750,958.17	15,388,018.86
研发费用		-	-
财务费用		113,761,444.30	379,769,935.24
其中：利息费用		107,476,926.77	323,351,226.03
利息收入		5,761,056.96	13,119,755.55
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-13,154,112.91	-86,661,878.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-13,154,112.91	-86,661,878.10
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）		1,800,000.00	-3,800,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		31,923.90	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-148,601,663.72	-448,150,995.97
加：营业外收入		1,167.12	2,491.78
减：营业外支出		233.82	17,785.19
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-148,600,730.42	-448,166,289.38
减：所得税费用		450,000.00	-950,000.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-149,050,730.42	-447,216,289.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-149,050,730.42	-447,216,289.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5、其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2、其他债权投资公允价值变动		-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4、其他债权投资信用减值准备		-	-
5、现金流量套期储备（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		-	-
六、综合收益总额		-149,050,730.42	-447,216,289.38

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：广州合景控股集团有限公司

2024年1-6月

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		3,649,430.95	36,742,084.50
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		160,116.06	516,153,593.00
经营活动现金流入小计		3,809,547.01	552,895,677.50
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		-	110,649.43
支付的各项税费		-	5,019.40
支付其他与经营活动有关的现金		10,994,969.54	118,536,718.82
经营活动现金流出小计		10,994,969.54	118,652,387.65
经营活动产生的现金流量净额		-7,185,422.53	434,243,289.85
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		-	18,500.00
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		-	18,500.00
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		-	18,500.00
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		-	700,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		-	1,046,353,888.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	88,553,726.09
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		-	1,134,907,614.98
筹资活动产生的现金流量净额		-	-434,907,614.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3.64	-25,300.46
五、现金及现金等价物净增加额		-7,185,418.89	-671,125.59
加：期初现金及现金等价物余额		7,185,418.89	1,627,892.55
六、期末现金及现金等价物余额		-	956,766.96

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

母公司所有者权益变动表

金额单位：人民币元

2024年1-6月



	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	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	133,818,797.83	-	253,276,338.07	2,279,487,042.62	4,666,582,178.52
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	133,818,797.83	-	253,276,338.07	2,279,487,042.62	4,666,582,178.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-156,740,080.42	-156,740,080.42
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-149,050,730.42	-149,050,730.42
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,689,350.00	-7,689,350.00
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-7,689,350.00	-7,689,350.00
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	133,818,797.83	-	253,276,338.07	2,122,746,962.20	4,509,842,098.10

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



王明

陈也成

广州合景控股集团有限公司

合并财务报表附注

2024 年半年度



一、公司的基本情况

(一) 公司简介

广州合景控股集团有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1995 年 6 月 15 日，经广州市工商行政管理局核准领取注册号为企独粤穗总字第 009392 号的《企业法人营业执照》，后重新领取注册号为 9144010123122823XC 号的《营业执照》，是由悦图投资有限公司出资成立的有限责任公司（台港澳法人独资），注册资本人民币 20 亿元；法定代表人：王坤明；注册地址：广州经济技术开发区科学城科汇二街 2 号二楼自编 13 号；经营期限：30 年；自 2006 年 7 月 24 日至 2036 年 7 月 24 日止。

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。

本公司原是内资企业，2006 年 7 月 21 日被在英属维尔京群岛注册的悦峰集团有限公司通过股权并购而成为独资组建的外商投资企业，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]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，并于 2006 年 7 月 24 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 009392 号《企业法人营业执照》，注册资本为美元 1,500 万元，经营期限为三十年，至 2036 年 7 月 24 日止。

根据 2006 年 8 月 2 日董事会决议和修改后公司章程的规定以及 2006 年 8 月 8 日广州市对外经济贸易合作局穗外经贸资批[2006]189 号文《关于外资企业广州合景房地产开发有限公司增资的批复》，本公司申请增加注册资本美元 1,965 万元，由悦峰集团有限公司在两年内分四期缴交，并于 2006 年 8 月 8 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]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，变更后本公司的注册资本为美元 3,465 万元。

根据 2007 年 5 月 20 日董事会决议和修改后公司章程的规定以及 2007 年 5 月 30 日广州市对外经济贸易合作局穗外经贸资批[2007]195 号文《关于外资企业广州合景房地产开发有限公司增资的批复》，本公司申请增加注册资本美元 6,435 万元，由悦峰集团有限公司以外汇现金在两年内分期缴交，并于 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]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，变更后本公司的注册



资本为美元 9,900 万元。

根据 2008 年 1 月 28 日广州市对外经济贸易合作局穗外经贸资批[2008]39 号文《关于外资企业广州合景房地产开发有限公司股权转让的批复》，本公司的原投资方悦峰集团有限公司将持有的本公司 100%的股权转让给悦图投资有限公司，并于 2008 年 3 月 14 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]0024 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

2019 年 05 月 30 日经广州市市场监督管理局核准，本公司名称由“广州合景房地产开发有限公司”变更为“广州合景控股集团有限公司”。

根据 2020 年 12 月 14 日股东会决议和修改后公司章程的规定，本公司申请增加注册资本至人民币 20 亿元，由悦图投资有限公司出资，变更后本公司的注册资本为人民币 20 亿元。

(二) 本公司及其下属公司（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。

二、财务报表的编制基础

1、财务报表的编制基础

本集团以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

2、持续经营

本集团截至 2024 年 6 月 30 日止的货币资金为 1,322,339,844.79 元，其中受限货币资金为 787,640,490.92 元；负债总额 98,425,853,789.61 元，其中一年内到期的非流动负债为 16,046,737,404.72 元。

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 2024 年 6 月 30 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 2024 年 6 月 30 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、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、完整地反映了本集团 2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2024 年半年度的经营成果和现金流量。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计年度

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

2、记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。

3、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。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当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，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益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份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，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方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。

一次交换交易实现的企业合并,合并成本为本集团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之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并,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;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权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益,不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

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,应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工具或债务性工具的交易费用,应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。在合并合同或协议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,本集团将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中,企业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;在吸收合并情况下,该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉;在控股合并情况下,该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,本集团计入合并当期损益(营业外收入)。在吸收合并情况下,该差额计入合并当期母公司个别利润表;在控股合并情况下,该差额计入合并当期的合并利润表。

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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其回报金额。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断,通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处路、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司(包括母公司所控制的单独主体)纳入合并财务报表的合并范围,包括被本集团控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

母公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体;合并财务报表以母公司

和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料编制合并财务报表,以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

<1>合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

<2>抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

<3>抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的,应当全额确认该部分损失。

<4>在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益,在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中,子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

本集团在编制合并财务报表时,如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的,需要按照母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;或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,应当调整合并资产负债表的期初数,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自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司以及业务,编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务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。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自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务,将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务,将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司,将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳

入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

（3）合并财务报表编制特殊交易的会计处理

<1>母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

<2>企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。

<3>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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

<4>企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

<5>企业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，如果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。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下列一种或多种情况，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。
- ④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

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。合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认与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。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过3个月内到期）、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）发生外币交易时折算汇率的确定方法

本集团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）折算为人民币金额。

（2）在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日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，除了按照《企业会计准则第17号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，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。

（3）外币报表折算的会计处理方法

本集团按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

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；所有者权益类项目除“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。按照上述方法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“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表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。

9、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。

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（十三）-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（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

i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。

ii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;
- 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，是指本集团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。

①对于应收账款和合同资产，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本集团基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日债务人的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

②除应收账款和合同资产外，本集团对满足下列情形之一的金融工具按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：

- 该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或
- 该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险：指金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

信用风险显著增加：指本集团通过比较单项金融工具或金融工具组合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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，据以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团考虑的违约风险信息包括：

-债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；如逾期超过30日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

-已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

-已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

-现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

上述违约风险的界定标准，与本集团内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑财务限制条款等其他定性指标。

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本附注1和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。

10、应收款项

（1）按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对应收款项信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组，这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据

项目	确定组合的依据
组合 1：账龄组合	应收款项账龄
组合 2：其他组合（其他关联方、保证金及押金）	款项性质

不同组合计提坏账准备的计提方法

项目	坏账准备的计提方法
组合 1：账龄组合	账龄分析法
组合 2：其他组合（其他关联方、保证金及押金）	不计提坏账准备

按账龄组合计提坏账准备的比例：

项目	坏账准备的计提比例
1 年以内	不计提坏账准备
1-2 年	5.00%
2-3 年	10.00%
3 年以上	20.00%

11、存货

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”。

12、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。

本集团投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，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。

采用公允价值模式的会计政策选择的依据，主要是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；本集团能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

13、长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经

过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

（2）初始投资成本确定

<1>本集团合并形成的长期股权投资，按照附注六（五）确定其初始投资成本。

<2>除本集团合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

（3）后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，都可以对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

<1>采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

<2>采用权益法核算的长期股权投资，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；长期股权投资的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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

本集团取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位当年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;本集团于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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所有者权益。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本集团不一致的会计政策及会计期间、以本集团取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额,以及以本集团取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整,并且将本集团与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销,在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本集团与被投资单位发生的内部交易损失,按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限(投资企业负有承担额外损失义务的除外);如果被投资单位以后各期实现盈利的,在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后,按超过未确认的亏损分担额的金额,依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

14、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,并且使用年限超过一年的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

<1>与该固定资产有关的经济利益很可能流入本集团;

<2>该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的分类

固定资产分类为: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。

(3) 固定资产的初始计量

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(4) 固定资产分类及折旧政策

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧,终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下,按固

定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-40	0.00-10.00	2.25-20.00
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

15、在建工程

（1）在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本集团固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本集团在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件和其他无形资产。

无形资产按照成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产摊销政策进行摊销。

17、资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

因企业合并形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如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。减值损失金额首先抵减分摊到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。

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中的较高者。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。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经支出，但应由本期和以后各期分别负担的分摊期限在 1 年以

上的各项费用。按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

如果长期待摊费用项目不能使公司在以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19、借款费用资本化

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、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本集团对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本集团进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或

者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

21、合同负债

合同负债反映本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如客户在本集团向客户转移商品或提供服务之前支付对价，则在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点确认合同负债。合同负债于本集团按照合约履行履约义务时确认收入。

22、职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

本集团短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本集团离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业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给予职工的补偿。本集团其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

23、收入

（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>本集团房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定,物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本集团在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的情况下,按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入,已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则,收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时,若融资成分重大,本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

<2>其他服务合同:本集团的其他服务合同包含酒店服务、项目管理服务合同等;由于本集团履约时客户同时收到并消费本集团履约提供的利益,本集团将其作为某一时段内履行的履约义务,根据履约进度在一段时间内确认收入,履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法或产出法确定提供服务的履约进度。对于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。合同成本不能收回的,在发生时立即确认为合同费用,不确认合同收入。如果合同总成本很可能超过合同总收入,则形成合同预计损失,计入预计负债,并确认为当期成本。

<3>让渡资产使用权:本集团的让渡资产使用权合同中包含了投资物业出租服务及其他服务等。租金收入,投资物业的租金收入按直线法在租赁期内于损益表中确认。

<4>利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间,采用实际利率计算确定。

24、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。

25、政府补助

(1) 政府补助的类型

政府补助是指本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产(但不包括政府作为所有者投入的资本), 主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

(2) 政府补助会计处理

与资产相关的政府补助, 在 2017 年 1 月 1 日前收到的, 确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益; 在 2017 年 1 月 1 日及以后收到的, 分别下列情况处理: ①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; ②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。其中与本集团日常活动相关的, 计入其他收益, 与本集团日常活动无关的, 计入营业外收入。

(3) 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助, 确认为与资产相关的政府补助。

本集团取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助, 确认为与收益相关的政府补助。

(4) 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本集团取得的与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 自相关资产可供使用时起, 按照相关资产的预计使用期限, 将递延收益平均分摊转入当期损益。

(5) 政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助, 在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相

关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

26、所得税

(1) 当期所得税

除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税额外，本集团将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

27、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与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。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

（2）递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

<1>该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

<2>对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

（3）递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

<1>商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

<2>对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（4）递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

28、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。

本集团对以下短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，相关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资产成本或当期损益。

<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。

(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。

29、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

五、本年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响（如无特别说明，单位为人民币元）

1、重要会计政策变更

本集团 2024 年上半年度未发生重要会计政策变更。

2、重要会计估计变更

本集团 2024 年上半年度未发生重要会计估计变更。

六、税费

税种	计税基数	税率
增值税	增值额	5%、6%、9%、10%、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%、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%
企业所得税	应纳税所得额	25%

七、本年度合并财务报表范围

1、合并范围主要子公司的情况

子公司名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
苏州富景房地产开发有限公司	房地产开发	10,000.00	50.00

子公司名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）
徐州贵臻房地产开发有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00
海南新世界房地产实业(香港)有限公司	房地产开发	港币 157,551.00	51.00
广州市君兆物业经营有限公司	物业投资	27,959.20	51.00
广州市天惠房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	62.50
广州礼和置业发展有限公司	房地产开发	64,646.46	100.00
广州市丰蔚房地产开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00
北京恒城房地产开发有限公司	房地产开发	10,606.06	51.49
广州市弘韬房地产开发有限公司	房地产开发	8,000.00	100.00
广州卓誉置业有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00

2、本年度合并范围的子公司变化情况

企业名称	2024 年 1-6 月增加或减少
广州市惠璟商务发展有限公司	增加
广州市冠誉商务投资有限公司	增加
广州市隆誉商务投资有限公司	增加
广州市明誉商务投资有限公司	增加
广州市荔湾区盛文教育培训有限公司	增加
杭州熙蓝酒店管理有限公司	减少
广州市弘琅商务服务有限公司	减少
广州市富誉商业顾问有限公司	减少
广西益达置业有限公司	减少
天津隽达房地产开发有限公司	减少

八、合并财务报表有关数据说明（如无特别说明，单位为人民币元）

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 6 月 30 日，“上期”指 2023 年 1-6 月，“本期”指 2024 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,314,365.24	1,199,137.34
银行存款	1,321,025,479.55	1,468,682,223.82
合计	1,322,339,844.79	1,469,881,361.16

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
受限制的银行存款	787,640,490.92	806,103,916.96
合计	787,640,490.92	806,103,916.96

2、应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收账款	372,721,854.40	366,859,151.16
合计	372,721,854.40	366,859,151.16

3、预付款项

项目	期末余额	期初余额
预付款项	39,744,159.51	46,736,917.06
合计	39,744,159.51	46,736,917.06

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	31,620,180,036.23	31,396,810,449.72
合计	31,620,180,036.23	31,396,810,449.72

说明：其他应收款余额较大的项目如下：

单位名称	款项性质	期末余额
合景泰富集团控股有限公司	往来款	2,764,937,976.35
悦明顾问有限公司(Happy Clear Consultants Limited)	往来款	3,620,408,215.20
北京香醍房地产开发有限公司	往来款	1,510,378,426.21
深圳市创世和实业有限公司	往来款	1,040,295,244.76
广州市金璟置业发展有限公司	往来款	927,973,074.30
合计	——	9,863,992,936.82

5、存货

项目	期末余额	期初余额
已完工开发产品	15,894,300,426.76	18,834,967,683.43
在建开发产品	36,885,805,270.31	38,908,057,083.63
其他库存商品	23,611,777.82	4,772,241.14
合计	52,803,717,474.89	57,747,797,008.20

说明：其中受限制的存货明细如下：

项目	期末余额	期初余额
存货-贷款抵押物	39,750,106,687.22	40,067,644,690.75

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
其他流动资产	1,315,322,531.47	1,294,957,470.42
合计	1,315,322,531.47	1,294,957,470.42

7、长期股权投资

项目	期初余额	本期变动额	期末余额
一、长期股权投资	14,846,194,582.45	-1,366,265,699.62	13,479,928,882.83
其中：按权益法核算	14,846,194,582.45	-1,366,265,699.62	13,479,928,882.83
二、长期股权投资减值准备	-	-	-
合计	14,846,194,582.45	-1,366,265,699.62	13,479,928,882.83

8、其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
按成本计量的可供出售权益工具	10,000,000.00	42,560,000.00
合计	10,000,000.00	42,560,000.00

9、投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初余额	22,523,440,000.00
二、本期变动	-818,900,000.00
三、期末余额	21,704,540,000.00

说明：其中受限制的投资性房地产明细如下：

项目	期末余额	期初余额
投资性房地产-贷款抵押物	20,647,154,001.19	20,045,440,000.00

10、固定资产

项目	期末余额	期初余额
一、原价合计	5,332,471,270.71	5,475,523,579.39
二、累计折旧合计	1,947,829,049.85	1,880,818,432.39
三、固定资产净值	3,384,642,220.86	3,594,705,147.00

说明：其中受限制的固定资产明细如下：

项目	期末余额	期初余额
固定资产-贷款抵押物	3,154,168,112.94	2,970,865,014.04

11、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,667,107,975.72	1,659,702,869.33
合计	1,667,107,975.72	1,659,702,869.33

说明：其中受限制的在建工程明细如下：

项目	期末余额	期初余额
在建工程-贷款抵押物	1,481,551,690.88	1,481,324,483.58

12、使用权资产

项目	期末余额	期初余额
一、原价合计	47,750,978.21	497,223,612.39
二、累计折旧合计	7,641,390.42	168,679,560.44
三、使用权资产净值	40,109,587.79	328,544,051.95

13、无形资产

项目	期末余额	期初余额
一、原价合计	1,000,332,892.69	1,011,465,450.49
二、累计摊销合计	246,151,373.49	231,702,574.35
三、无形资产账面净值	754,181,519.20	779,762,876.14

说明：其中受限制的无形资产明细如下：

项目	期末余额	期初余额
无形资产-贷款抵押物	650,012,592.26	672,258,720.88

14、商誉

项目	期末余额	期初余额
商誉	120,042,046.20	120,042,046.20
合计	120,042,046.20	120,042,046.20

15、长期待摊费用

项目	期末余额	期初余额
长期待摊费用	147,785,600.42	160,083,892.45

项目	期末余额	期初余额
合计	147,785,600.42	160,083,892.45
16、递延所得税资产		
项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产	2,729,795,641.56	2,717,791,381.12
合计	2,729,795,641.56	2,717,791,381.12
17、短期借款		
项目	期末余额	期初余额
抵押借款	-	31,000,000.00
合计	-	31,000,000.00
18、应付票据		
项目	期末余额	期初余额
应付票据	53,012,354.50	62,144,126.93
合计	53,012,354.50	62,144,126.93
19、应付账款		
项目	期末余额	期初余额
应付账款	18,839,229,745.76	18,710,892,795.81
合计	18,839,229,745.76	18,710,892,795.81
20、合同负债		
项目	期末余额	期初余额
合同负债	11,132,405,062.20	13,846,330,762.59
合计	11,132,405,062.20	13,846,330,762.59
21、应付职工薪酬		
项目	期末余额	期初余额
应付职工薪酬	194,337,060.87	190,220,320.21
合计	194,337,060.87	190,220,320.21
22、应交税费		
项目	期末余额	期初余额
应交税费	4,036,060,008.21	3,577,796,520.85
合计	4,036,060,008.21	3,577,796,520.85

23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	20,407,145,868.15	21,377,881,644.32
合计	20,407,145,868.15	21,377,881,644.32

24、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	15,045,798,343.18	10,784,341,422.30
一年内到期的应付债券	992,067,722.98	900,131,568.38
短期租赁负债	8,871,338.56	32,178,768.44
合计	16,046,737,404.72	11,716,651,759.12

25、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	11,172,531.30	13,174,513.36
合计	11,172,531.30	13,174,513.36

26、长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	18,459,789,150.69	23,258,687,001.06
质押借款	967,812,015.46	968,248,015.46
保证借款	289,822,857.14	312,679,580.02
合计	19,717,424,023.29	24,539,614,596.54

27、应付债券**(1) 应付债券**

项目	期末余额	期初余额
面值	3,710,883,000.00	3,810,448,000.00
利息调整	216,641,058.61	137,422,914.13
合计	3,927,524,058.61	3,947,870,914.13

(2) 应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	溢折价摊销	本期发行	本期赎回	一年内到期的 应付债券	2024 年 6 月 30 日
20 合景 06	100	2020/10/12	5 年	515,000,000.00	-	513,367,231.76	-	-	513,367,231.76	-
20 合景 08	100	2020/11/10	5 年	380,000,000.00	-	378,815,491.22	-	-	378,815,491.22	-
21 合景 01	100	2021/8/2	3+3 年	2,000,000,000.00	2,136,888,551.74	9,162,861.38	-	-8,700,000.00	99,565,000.00	2,037,786,413.12
16 天建 02	100	2016/3/28	10+2 年	1,600,000,000.00	1,115,966,435.66	77,754,310.42	-	-	320,000.00	1,193,400,746.08
23 合景 MTN001	100	2023/1/30	3 年	700,000,000.00	695,015,926.73	1,320,972.68	-	-	-	696,336,899.41
合计	—	—	—	5,195,000,000.00	3,947,870,914.13	980,420,867.46	-	-8,700,000.00	992,067,722.98	3,927,524,058.61

28、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	31,641,885.61	6,324,321.55
合计	31,641,885.61	6,324,321.55

29、递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税负债	4,029,163,786.39	4,171,131,628.27
合计	4,029,163,786.39	4,171,131,628.27

30、实收资本

股东名称	期末余额		期初余额	
	出资额	比例%	出资额	比例%
悦图投资有限公司	2,000,000,000.00	100.00%	2,000,000,000.00	100.00%
合计	2,000,000,000.00	100.00%	2,000,000,000.00	100.00%

31、其他综合收益

项目	期末余额	期初余额
其他综合收益	4,748,304,245.15	4,879,279,816.15
合计	4,748,304,245.15	4,879,279,816.15

32、股东权益

项目	期末余额	期初余额
归属于母公司所有者权益	12,855,684,308.91	16,383,725,568.19
少数股东权益	20,230,621,277.35	20,521,109,732.49
合计	33,086,305,586.26	36,904,835,300.68

33、营业收入

项目	本期金额	上期金额
房产销售收入	4,383,701,839.24	8,068,701,487.36
酒店运营收入	261,580,685.71	299,066,678.71
其他收入	657,319,539.72	619,822,922.01
合计	5,302,602,064.67	8,987,591,088.08

34、营业成本

项目	本期金额	上期金额
房产销售成本	3,410,540,895.10	6,520,298,004.02
酒店运营成本	95,097,775.47	98,945,415.90
其他成本	219,772,183.19	200,540,633.05
合计	3,725,410,853.76	6,819,784,052.97

35、销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资	30,363,586.86	65,613,883.20
销售代理及奖金	137,051,393.81	243,815,147.00
广告及业务宣传费	33,437,779.30	51,183,520.40
物业管理费	187,341,355.02	119,230,743.26
其他	17,669,972.39	96,428,383.76
合计	405,864,087.38	576,271,677.62

36、管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资	121,170,575.45	121,389,022.25
办公费	26,314,640.53	11,604,070.03
顾问咨询费	46,478,873.60	64,010,308.78
折旧费	115,253,945.26	126,087,365.51
其他	94,293,636.47	52,886,843.18
合计	403,511,671.31	375,977,609.75

37、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	814,723,676.42	1,640,200,850.63
利息收入	-12,732,697.47	-29,937,463.87
手续费及其他	13,713,855.07	5,815,941.85
汇兑损益	-7,151,912.05	4,224,704.61
筹资费用	12,239,345.23	76,326,830.76
合计	820,792,267.20	1,696,630,863.98

38、投资收益

项目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-142,185,094.77	-2,918,935,649.87
处置长期股权投资产生的投资收益	177,559,841.13	-
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得	2,786,594.63	-
合计	38,161,340.99	-2,918,935,649.87

39、公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
投资性房地产	-466,092,619.77	-613,684,402.99
合计	-466,092,619.77	-613,684,402.99

40、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
资产减值损失	-2,727,740,942.13	-2,517,951,673.55
合计	-2,727,740,942.13	-2,517,951,673.55

41、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
营业外收入	53,554,502.84	17,547,165.26
合计	53,554,502.84	17,547,165.26

42、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
营业外支出	56,119,711.84	28,366,108.24
合计	56,119,711.84	28,366,108.24

43、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
所得税费用	163,699,615.37	205,926,248.83
合计	163,699,615.37	205,926,248.83

九、或有事项**1、对外担保**

项目	期末余额	期初余额
为关联方提供借款担保	12,946,886,673.58	13,974,267,236.58

项目	期末余额	期初余额
为第三方提供借款担保[注]	10,420,289,887.12	12,157,690,434.30
合计	23,367,176,560.70	26,131,957,670.88

注：本集团为第三方开发产品-商品房的买受人行申请按揭贷款提供保证。

十、关联方及关联交易

1、销售货物或提供劳务

(1) 定价政策

①本集团按协议价向关联方提供出租房产。

(2) 关联交易情况

关联方名称	注释	本期金额
成都木莲庄酒店管理有限公司	①	4,324,419.61
成都陌廷酒店管理有限公司	①	3,150,323.65
广东省合景悠活控股集团有限公司	①	5,971,698.14
广州市富景房地产开发有限公司	①	458,375.93
成都誉舍商务服务有限公司	①	3,780,243.31
广州市景烜房屋租赁有限公司	①	7,534,636.14
广州市朗誉房地产开发有限公司	①	132,283.48
上海雅莲酒店管理有限公司	①	19,909,335.75

注释：见销售货物或提供劳务（1）定价政策。

2、采购货物或接受劳务

(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、代理服务，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；
- ⑤该公司向本集团提供租赁服务，以协议价向本集团收取租金。

(2) 关联交易情况表

关联方名称	注释	本期金额
广州市宁骏物业管理有限公司	②	62,891,049.90

关联方名称	注释	本期金额
广州市冠力置业代理有限公司	②	20,991,999.00
广州市利恒商业管理有限公司	③	98,763,080.95
骏昌物业管理有限公司	②	22,099,982.33
江苏诺尚置业代理有限公司	②	296,865.97
广州恒建建设集团有限公司	①	120,879,489.90
成都威泰建筑工程有限公司	①	60,970,318.00
大邑骏宏誉商贸有限公司	②	14,141.80
广西曜泰广告策划有限公司	④	6,147,720.13
广州环誉物业管理有限公司	②	1,423,836.70
临海曜兴房地产经纪有限公司	②	166,909.81
眉山市江天樾物业管理有限公司	②	482,920.28
广州市国轩装饰工程有限公司	①	31,151,278.64
广州市君恒建材有限公司	①	148,753,320.03
广州市优享家智能化工程有限公司	①	4,201,563.11
南宁市荣恒智能化工程有限公司	①	177,741.98
成都市昇辉智能化工程管理有限公司	①	1,646,522.10
佛山弘昇智能化工程有限公司	①	40,609.43
苏州市昇誉智能化工程有限公司	①	492,226.81
广州市利晟智能化工程有限公司	①	403,625.81
广州市曜昇智能化工程有限公司	①	1,202,497.66
广州市恒昇智能化工程有限公司	①	2,084,336.97
南宁昊誉房地产经纪有限公司	②	279,646.67
天津市景弘工程管理有限公司	①	272,550.31
成都市璟东工程管理有限公司	①	2,106,500.19
佛山屹昇智能化工程有限公司	①	852,875.83
广州嘉佑商务服务有限公司	④	3,505.41
广州嘉誉房地产经纪有限公司	②	1,275,200.00
广州市创璟工程管理有限公司	①	330,544.38

注释：见采购货物或接受劳务（1）定价政策。

十一、公允价值的披露

1、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

第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值。

截至 2024 年 6 月 30 日，本集团不存在持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

2、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

第二层次是企业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的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将委估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出委估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

截至 2024 年 6 月 30 日，本集团不存在持续和非持续第二层次公允价值计量项目。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

截至本次报告日，本集团未发生重要的非调整事项。

2、利润分配情况

截至本次报告日，本集团未发生利润分配事项。

3、销售退回

截至本次报告日，本集团未发生重大销售退回事项。

4、其他资产负债表日后事项说明

截至本次报告日，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、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本集团董事会于 2024 年 8 月 30 日批准报出。

