

珠海格力房产有限公司
2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-7 月
模拟财务报表审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

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：京25RQNW1QR4



目 录

审计报告	1-3
模拟合并资产负债表	1-2
模拟合并利润表	3
模拟合并现金流量表	4
模拟合并所有者权益变动表	5-7
模拟资产负债表	8-9
模拟利润表	10
模拟现金流量表	11
模拟所有者权益变动表	12-14
模拟财务报表附注	15-119



审计报告

致同审字（2025）第 442B034870 号

珠海格力房产有限公司：

一、审计意见

我们审计了珠海格力房产有限公司（以下简称格力房产）按照后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础编制的模拟合并及公司财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 7 月 31 日的模拟合并及公司资产负债表，2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月的模拟合并及公司利润表、模拟合并及公司现金流量表、模拟合并及公司所有者权益变动表以及相关模拟合并财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照模拟财务报表附注二所述的编制基础，公允反映了格力房产 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2025 年 7 月 31 日模拟合并及公司的财务状况以及 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-7 月模拟合并及公司的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，我们独立于格力房产，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、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

格力房产管理层负责按照后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础编制模拟财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使模拟财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。



在编制模拟财务报表时，管理层负责评估格力房产的持续经营能力，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格力房产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督格力房产的模拟财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对模拟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模拟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模拟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，就可能导致对格力房产的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模拟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格力房产不能持续经营。



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

(6) 就格力房产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对模拟财务报表发表意见。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。

五、其他说明事项

我们提醒财务报表使用者关注后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础的说明。本模拟财务报表仅为拟实施的重大资产重组交易之目的的编报。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·北京

二〇二五年十一月十日





模拟合并资产负债表

编制单位：珠海格力房产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	154,276,295.83	302,337,870.98	454,191,120.13
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	五、2	51,486,075.19	52,910,345.23	56,925,791.08
应收款项融资				
预付款项	五、3	8,423,402.91	166,740.54	2,015,281.39
其他应收款	五、4	1,424,786,133.68	3,152,010,628.22	804,489,359.79
其中：应收利息				
应收股利		62,415,704.49	61,453,445.22	61,453,445.22
存货	五、5	6,222,190,342.76	6,548,120,341.41	17,341,718,365.08
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、6	43,685,555.62	29,774,540.28	547,334,875.94
流动资产合计		7,904,847,805.99	10,085,320,466.66	19,206,674,793.41
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	2,700,000.00	2,700,000.00	17,700,000.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	五、8	2,026,533,200.00	2,052,467,600.00	2,440,929,075.00
固定资产	五、9	589,504,066.11	603,091,787.70	626,841,290.91
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	五、10	4,788,613.36	5,281,558.89	6,126,608.37
无形资产	五、11	289,546.55	668,184.15	747,012.90
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	五、12	13,114,689.08	66,216,495.04	78,167,932.93
递延所得税资产	五、13	203,074,644.13	264,787,637.50	293,464,368.18
其他非流动资产				
非流动资产合计		2,840,004,759.23	2,995,213,263.28	3,463,976,288.29
资产总计		10,744,852,565.22	13,080,533,729.94	22,670,651,081.70





模拟合并资产负债表（续）

编制单位：珠海格力房产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款	五、14	367,698,564.00	692,901,859.57	380,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	五、15	795,359,105.57	837,786,758.76	1,508,970,410.82
预收款项				
合同负债	五、16	151,918,885.26	200,765,755.67	4,313,756,435.86
应付职工薪酬	五、17	1,786,673.55	14,394,820.68	19,164,242.08
应交税费	五、18	143,235,103.73	151,901,180.21	79,754,681.03
其他应付款	五、19	7,035,302,626.39	7,095,946,310.39	9,088,485,332.55
其中：应付利息				
应付股利		1,937,343.15		
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、20	1,124,844,827.34	877,468,406.40	978,342,640.01
其他流动负债	五、21	21,827,383.60	25,940,868.82	383,006,147.77
流动负债合计		9,641,973,169.44	9,897,105,960.50	16,751,479,890.12
非流动负债：				
长期借款	五、22	470,326,278.01	1,987,758,597.76	3,054,152,152.68
应付债券				
租赁负债	五、23	6,170,572.87	6,213,091.67	5,961,161.70
长期应付款	五、24	8,732,575.37	8,724,956.36	36,436,886.33
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	五、13	51,142,280.20	57,547,903.48	88,958,313.53
其他非流动负债				
非流动负债合计		536,371,706.45	2,060,244,549.27	3,185,508,514.24
负债合计		10,178,344,875.89	11,957,350,509.77	19,936,988,404.36
实收资本	五、25	126,882,015.36	126,882,015.36	126,882,015.36
资本公积	五、26	57,193,756.26	54,945,017.59	54,945,017.59
减：库存股				
其他综合收益	五、27	623,459,442.88	623,684,172.45	679,804,622.19
专项储备				
盈余公积	五、28	86,700,232.54	86,700,232.54	86,700,232.54
未分配利润	五、29	-318,850,862.21	223,738,347.41	1,425,499,920.28
归属于母公司股东权益合计		575,384,584.83	1,115,949,785.35	2,373,831,807.96
少数股东权益		-8,876,895.50	7,233,434.82	359,830,869.38
股东（或所有者）权益合计		566,507,689.33	1,123,183,220.17	2,733,662,677.34
负债和股东（或所有者）权益总计		10,744,852,565.22	13,080,533,729.94	22,670,651,081.70

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：





模拟合并利润表

编制单位：珠海格力房产有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-7月	2024年度	2023年度
一、营业收入	五、30	573,167,570.95	2,262,284,383.90	4,267,377,281.77
减：营业成本	五、30	485,382,947.99	1,953,694,695.90	3,336,216,871.64
税金及附加	五、31	58,267,825.75	509,587,613.59	453,182,478.50
销售费用	五、32	64,609,446.17	128,282,473.85	144,270,156.13
管理费用	五、33	35,540,618.66	67,915,543.60	75,331,444.90
研发费用	五、34	1,193,420.85	3,562,674.76	3,027,220.74
财务费用	五、35	239,730,497.06	555,222,101.60	507,994,239.76
其中：利息费用		233,934,357.70	562,166,400.21	524,648,672.79
利息收入		171,162.81	887,513.86	11,320,440.69
加：其他收益	五、36	52,888.09	335,723.92	788,288.48
投资收益(损失以“-”号填列)	五、37	962,259.27	143,197,011.47	3,687,330.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
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	-25,322,853.71	-71,744,113.68	-68,744,811.38
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、39	-547,026.73	-5,787,410.48	-1,261,480.89
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、40	-152,140,899.67	-340,750,190.76	-142,100,451.98
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、41	-23,769.44	1,626,851.10	41,309,511.23
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-488,576,587.72	-1,229,102,847.83	-418,966,744.04
加：营业外收入	五、42	382,012.95	1,534,560.13	34,959,541.88
减：营业外支出	五、43	135,701.08	20,589,358.57	7,389,920.84
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-488,330,275.85	-1,248,157,646.27	-391,397,123.00
减：所得税费用	五、44	57,041,846.05	-6,617,673.83	-45,809,759.40
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-545,372,121.90	-1,241,539,972.44	-345,587,363.60
(一) 按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-545,372,121.90	-1,241,539,972.44	-345,587,363.60
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类：				
其中：归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-542,589,209.62	-1,201,761,572.87	-319,874,799.45
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-2,782,912.28	-39,778,399.57	-25,712,564.15
五、其他综合收益的税后净额		-224,729.57	-3,657,188.74	-18,163,165.69
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-224,729.57	-4,073,468.74	-18,163,165.69
(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				
1、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		-224,729.57	-4,073,468.74	-18,163,165.69
1、其他		-224,729.57	-4,073,468.74	-18,163,165.69
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			416,280.00	
六、综合收益总额		-545,596,851.47	-1,245,197,161.18	-363,750,529.29
归属于母公司股东的综合收益总额		-542,813,939.19	-1,205,835,041.61	-338,037,965.14
归属于少数股东的综合收益总额		-2,782,912.28	-39,362,119.57	-25,712,564.15

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：

胡雨松

陈云

林松



模拟合并现金流量表

编制单位：珠海格力房产有限公司

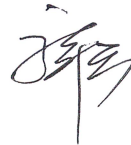
单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-7月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		559,694,508.14	1,557,091,283.94	7,122,523,202.72
收到的税费返还			32,451,912.08	
收到其他与经营活动有关的现金	五、45	5,834,567,585.44	4,398,426,456.09	5,424,108,476.26
经营活动现金流入小计		6,394,262,093.58	5,987,969,652.11	12,546,631,678.98
购买商品、接受劳务支付的现金		358,230,612.89	606,926,528.07	773,869,696.40
支付给职工以及为职工支付的现金		81,113,876.59	155,238,487.29	169,375,167.04
支付的各项税费		325,361,167.71	561,789,132.43	828,977,893.92
支付其他与经营活动有关的现金	五、45	3,916,432,009.14	3,558,966,376.25	8,056,831,921.05
经营活动现金流出小计		4,681,137,666.33	4,882,920,524.04	9,829,054,678.41
经营活动产生的现金流量净额		1,713,124,427.25	1,105,049,128.07	2,717,577,000.57
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			3,140,942.48	130,284,490.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-339,926.42		63,563,052.51
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-339,926.42	3,140,942.48	193,847,542.51
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		146,099.00	1,060,177.52	255,855.89
投资支付的现金			2,700,000.00	
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	五、45		481,722,600.73	
投资活动现金流出小计		146,099.00	485,482,778.25	255,855.89
投资活动产生的现金流量净额		-486,025.42	-482,341,835.77	193,591,686.62
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		1,345,180,000.00	726,853,126.24	666,307,562.39
收到其他与筹资活动有关的现金	五、45			197,764,041.76
筹资活动现金流入小计		1,345,180,000.00	726,853,126.24	864,071,604.15
偿还债务支付的现金		3,105,953,152.04	1,303,383,544.49	4,008,561,295.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		96,888,939.15	202,393,353.78	364,474,214.20
其中：子公司支付少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	五、45	200,000.00		1,036,803.38
筹资活动现金流出小计		3,203,042,091.19	1,505,776,898.27	4,374,072,313.34
筹资活动产生的现金流量净额		-1,857,862,091.19	-778,923,772.03	-3,510,000,709.19
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		-145,223,689.36	-156,216,479.73	-598,832,022.00
加：期初现金及现金等价物余额		297,974,640.40	454,191,120.13	1,053,023,142.13
六、期末现金及现金等价物余额		152,750,951.04	297,974,640.40	454,191,120.13

公司法定代表人：



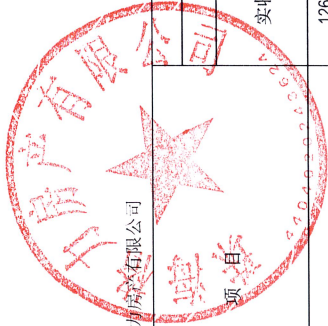
主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：







模拟合并所有者权益变动表

单位：人民币元

编制单位：珠海格力地产股份有限公司

	2024年度						少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	实收资本	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	
一、上年年末余额	126,882,015.36	54,945,017.59		679,804,622.19		86,700,232.54	1,425,499,920.28	2,733,662,677.34
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、本年初余额	126,882,015.36	54,945,017.59		679,804,622.19		86,700,232.54	1,425,499,920.28	2,733,662,677.34
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-			-56,120,449.74			-1,201,761,572.87	-1,610,479,457.17
（一）综合收益总额				-56,120,449.74			-1,201,761,572.87	-1,297,244,142.18
（二）所有者投入和减少资本								-313,235,314.99
1. 所有者投入的普通股								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								-313,235,314.99
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. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	126,882,015.36	54,945,017.59		623,684,172.45		86,700,232.54	223,738,347.41	1,123,183,220.17

公司法定代表人：胡珂

主管会计工作的公司负责人：

陈

公司会计机构负责人：

陈





模拟合并所有者权益变动表

单位: 人民币元

	2023年度								
	归属于母公司股东权益								
	实收资本	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		
一、上年年末余额	126,882,015.36	54,945,017.59		697,967,787.88		86,700,232.54	1,745,374,719.73	385,543,433.53	3,097,413,206.63
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、本年初余额	126,882,015.36	54,945,017.59		697,967,787.88		86,700,232.54	1,745,374,719.73	385,543,433.53	3,097,413,206.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-			-18,163,165.69			-319,874,799.45	-25,712,564.15	-363,750,529.29
（一）综合收益总额				-18,163,165.69			-319,874,799.45	-25,712,564.15	-363,750,529.29
（二）所有者投入和减少资本	-								
1. 所有者投入的普通股									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（三）利润分配	-								
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. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备	-								
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	126,882,015.36	54,945,017.59		679,804,622.19		86,700,232.54	1,425,499,920.28	359,830,869.38	2,733,662,677.34

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:

5/1/17





模拟资产负债表

编制单位：珠海格力房产有限公司有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				
货币资金		124,703,663.57	118,278,439.49	70,332,925.69
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	十四、1	8,294,598.40	24,351,898.40	39,331,423.20
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款	十四、2	2,376,270,599.28	3,196,404,333.94	5,305,972,153.88
其中：应收利息				
应收股利		61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22
存货		5,194,954,634.83	5,490,900,032.38	6,070,805,642.98
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		29,111,538.19	13,399,652.15	3,115,195.46
流动资产合计		7,733,335,034.27	8,843,334,356.36	11,489,557,341.21
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	十四、3	1,052,429,667.69	1,069,540,434.35	3,347,990,434.35
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产		1,983,420,500.00	2,002,422,700.00	2,062,778,895.00
固定资产		587,727,786.64	600,919,516.10	624,155,148.16
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产		289,546.55	668,184.15	668,184.15
开发支出				
商誉				
长期待摊费用		5,437,500.00	9,937,500.00	12,687,500.00
递延所得税资产		201,260,128.13	262,828,067.62	270,136,479.58
其他非流动资产				
非流动资产合计		3,830,565,129.01	3,946,316,402.22	6,318,416,641.24
资产总计		11,563,900,163.28	12,789,650,758.58	17,807,973,982.45





模拟资产负债表（续）

编制单位：珠海格力房产有限公司有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年7月31日	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：				
短期借款		47,698,564.00	51,382,900.00	55,000,000.00
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款		848,888,599.74	869,751,428.16	895,015,704.11
预收款项				
合同负债		139,501,504.38	185,948,581.48	265,532,937.80
应付职工薪酬		32,974.27	7,149,672.05	8,175,503.32
应交税费		127,676,301.57	134,363,176.16	43,742,285.04
其他应付款		8,346,294,060.13	7,745,630,309.02	10,051,682,287.98
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		1,049,040,572.68	773,399,502.48	216,532,906.09
其他流动负债		21,080,386.65	25,051,838.37	18,816,312.34
流动负债合计		10,580,212,963.42	9,792,677,407.72	11,554,497,936.68
非流动负债：				
长期借款		435,746,278.01	1,909,008,597.76	2,844,943,283.60
应付债券				
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		50,652,191.22	55,324,764.50	69,202,318.75
其他非流动负债				
非流动负债合计		486,398,469.23	1,964,333,362.26	2,914,145,602.35
负债合计		11,066,611,432.65	11,757,010,769.98	14,468,643,539.03
实收资本		126,882,015.36	126,882,015.36	126,882,015.36
资本公积		92,400,629.97	122,400,628.97	122,400,628.97
减：库存股				
其他综合收益		616,124,527.64	616,349,257.21	620,643,218.51
专项储备				
盈余公积		86,735,779.96	86,735,779.96	86,735,779.96
未分配利润		-424,854,222.30	80,272,307.10	2,382,668,800.62
股东（或所有者）权益合计		497,288,730.63	1,032,639,988.60	3,339,330,443.42
负债和股东（或所有者）权益总计		11,563,900,163.28	12,789,650,758.58	17,807,973,982.45

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

9

公司会计机构负责人：





模拟利润表

编制单位：珠海格力房产有限公司有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-7月	2024年度	2023年度
一、营业收入	十四、4	498,919,375.26	837,434,351.03	2,789,139,002.94
减：营业成本	十四、4	424,043,411.91	572,079,417.83	1,946,275,078.42
税金及附加		57,601,644.55	497,373,736.11	424,131,299.54
销售费用		63,409,126.53	84,284,926.98	85,718,694.34
管理费用		23,576,855.69	40,737,329.21	42,343,556.34
研发费用		1,193,420.85	3,562,674.76	3,027,220.74
财务费用		234,862,196.54	550,783,302.49	473,989,946.95
其中：利息费用		229,675,618.52	557,569,608.44	481,609,504.13
利息收入		100,512.67	180,153.10	1,279,129.68
加：其他收益		23,757.08	124,154.73	102,755.22
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、5		-1,067,043,800.00	25,299,300.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
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)		-18,390,653.71	-48,738,743.15	-56,137,393.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-321,667.05	-1,898,090.60	-27,129.77
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-123,856,614.64	-261,101,260.07	-76,718,198.18
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-23,769.44	1,840,141.47	40,664,748.42
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-448,336,228.57	-2,288,204,633.97	-253,162,710.70
加：营业外收入		314,945.13	1,258,667.16	26,148,431.85
减：营业外支出		134,969.89	20,588,348.57	800,000.00
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-448,156,253.33	-2,307,534,315.38	-227,814,278.85
减：所得税费用		56,970,276.07	-5,137,821.86	-60,669,782.62
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-505,126,529.40	-2,302,396,493.52	-167,144,496.23
(一) 按经营持续性分类：				
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-505,126,529.40	-2,302,396,493.52	-167,144,496.23
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		-224,729.57	-4,293,961.30	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益				
1、其他权益工具投资公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-224,729.57	-4,293,961.30	
1、其他		-224,729.57	-4,293,961.30	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额		-505,351,258.97	-2,306,690,454.82	-167,144,496.23

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：





模拟现金流量表

编制单位：珠海格力房产有限公司有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年1-7月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		502,421,136.46	797,663,898.69	2,260,030,173.77
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		4,420,879,484.78	2,962,840,325.33	4,496,628,671.25
经营活动现金流入小计		4,923,300,621.24	3,760,504,224.02	6,756,658,845.02
购买商品、接受劳务支付的现金		303,595,640.77	209,093,868.73	271,566,757.29
支付给职工以及为职工支付的现金		29,452,045.26	50,986,726.15	57,696,492.94
支付的各项税费		317,583,814.02	452,560,387.44	475,283,334.36
支付其他与经营活动有关的现金		2,831,533,279.78	2,411,553,922.25	5,405,254,968.96
经营活动现金流出小计		3,482,164,779.83	3,124,194,904.57	6,209,801,553.55
经营活动产生的现金流量净额		1,441,135,841.41	636,309,319.45	546,857,291.47
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				3,599,300.00
取得投资收益收到的现金				62,200,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			3,073,461.48	122,138,115.00
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			3,073,461.48	187,937,415.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		133,099.00		84,410.79
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		133,099.00		84,410.79
投资活动产生的现金流量净额		-133,099.00	3,073,461.48	187,853,004.21
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		15,000,000.00	36,000,000.00	217,307,562.39
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		15,000,000.00	36,000,000.00	217,307,562.39
偿还债务支付的现金		1,382,513,125.33	476,704,490.58	820,865,110.20
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		64,226,507.21	155,096,007.13	205,874,710.41
其中：子公司支付少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		1,446,739,632.54	631,800,497.71	1,026,739,820.61
筹资活动产生的现金流量净额		-1,431,739,632.54	-595,800,497.71	-809,432,258.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		9,263,109.87	43,582,283.22	-74,721,962.54
加：期初现金及现金等价物余额		113,915,208.91	70,332,925.69	145,054,888.23
六、期末现金及现金等价物余额		123,178,318.78	113,915,208.91	70,332,925.69

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：





模拟所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2025年1-7月						
	实收资本	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
一、上年年末余额	126,882,015.36	122,400,628.97		616,349,257.21		86,735,779.96	80,272,307.10
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	126,882,015.36	122,400,628.97		616,349,257.21		86,735,779.96	80,272,307.10
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-29,999,999.00		-224,729.57			-505,126,529.40
（一）综合收益总额				-224,729.57			-505,126,529.40
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
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. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	126,882,015.36	-29,999,999.00 92,400,629.97		616,124,527.64		86,735,779.96	-424,854,222.30
							-29,999,999.00 497,288,730.63

公司法定代表人：

胡雨洁

主管会计工作的公司负责人：

张

公司会计机构负责人：

杜





模拟所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2024年度						
	实收资本	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
一、上年年末余额	126,882,015.36	122,400,628.97		620,643,218.51		86,735,779.96	2,382,668,800.62
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	126,882,015.36	122,400,628.97		620,643,218.51		86,735,779.96	2,382,668,800.62
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-4,293,961.30			-2,302,396,493.52
（一）综合收益总额				-4,293,961.30			-2,302,396,493.52
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的普通股							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
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. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	126,882,015.36	122,400,628.97		616,349,257.21		86,735,779.96	80,272,307.10
							1,032,639,988.60

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：





模拟所有者权益变动表

编制单位：珠海格力地产有限公司

单位: 人民币元

项 目	2023年度							
	实收资本	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
一、上年年末余额	126,882,015.36	122,400,628.97		620,643,218.51		86,735,779.96	2,549,813,296.85	3,506,474,939.65
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	126,882,015.36	122,400,628.97		620,643,218.51		86,735,779.96	2,549,813,296.85	3,506,474,939.65
三、本年增减变动金额（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. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
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. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	126,882,015.36	122,400,628.97		620,643,218.51		86,735,779.96	2,382,668,800.62	3,339,330,443.42

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:

5/1/21

[Signature]



模拟财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

珠海格力房产有限公司（以下简称本公司）原称珠海市格力钜成房产有限公司，系中外合作经营企业，于 1991 年 6 月 8 日经珠海市引进外资办公室“珠特引外资字[1991]189 号”文批准成立，并于 1991 年 7 月 23 日领取注册号为企作粤珠总字第 000166 号企业法人营业执照。投资总额为 2900 万美元，注册资本为 1800 万美元，合作企业的经营期限为八年。本公司原由珠海经济特区工业发展总公司（拥有本公司权益 22%，下称原甲方）、香港千钜有限公司（拥有本公司权益 56%，下称原乙方）和香港庞坚发展有限公司（拥有本公司权益 22%，下称丙方）合作经营。1992 年 6 月经珠海市引进外资办公室“珠特引外资管字[1992]232 号”文批准，原甲方将其在合同规定占合作企业 22%的合作条件全部转让给珠海格力集团有限公司（下称现甲方、格力集团），丙方将其在原合同规定占合作企业 22%的合作条件全部转让给原乙方。合作条件转让后，本公司改由现甲方（占 22%）与原乙方（占 78%）合作经营。1998 年 11 月 18 日经珠海市引进外资办公室“珠特引外资管字[1998]498 号”文批准，本公司经营期限延长二十年，从签发企业法人营业执照届满期限次日起算，其余事项不变。

本公司于 1999 年 10 月 26 日经珠海市引进外资办公室珠特引外资管字[1999]365 号“关于珠海格力房产有限公司由中外合作企业改为内资企业的批复”批准，同意原乙方香港千钜有限公司将其占本公司 68%的权益转让给现甲方格力集团，3%的权益转给珠海格力雅达电器厂，7%的权益转让给珠海格力新元电子元件厂。股权转让以后，由现甲方（占 90%）、珠海格力雅达电器厂（占 3%）、珠海格力新元电子元件厂（占 7%）三方合资经营本公司，即本公司由中外合作企业变更为内资企业，并换发了注册号为 4404001006238 的营业执照。

2004 年 3 月珠海格力新元电子元件厂、珠海格力雅达电器厂分别将其持有本公司 7%、3%的权益转让给珠海经济特区工业发展总公司，2004 年 3 月 23 日经珠海市工商行政管理局核准完成变更手续。

2007 年 10 月，广东省珠海经济特区工业发展总公司将其持有的本公司 10%的股权转让与格力集团，并于 2007 年 11 月 16 日办理了工商变更登记。同时，将公司主要经营范围变更为：房地产开发。

根据西安海星现代科技股份有限公司（现已更名为珠海珠免集团股份有限公司，以下简称：珠免集团）和格力集团签订的《资产置换及以资产认购非公开发行股票协议》，并经中国证监会批复，珠免集团向格力集团发行 24,000 万股普通股部分用于购买格力集团所持本公司 100%股权。股权变更后，公司股东由格力集团变更为珠免集团。本公司已于 2009 年 8 月 26 日办理了工商变更登记，本公司现股东为珠免集团。

本公司经批准的经营范围：房地产开发。



公司统一社会信用代码：91440400617488325R；办公地址：珠海市石花西路 213 号。

本公司母公司是：珠海珠免集团股份有限公司。

最终控制方：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、模拟合并财务报表范围

本公司纳入合并范围的子公司详见本“附注六、合并范围的变动”、本“附注七、在其他主体中的权益披露”。

二、模拟财务报表的编制基础

本模拟财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本模拟财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本模拟财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

本模拟财务报表的编制基于如下假定，且该等事项在 2025 年 7 月 31 日完成：

1、子公司珠海格力房地产营销策划有限公司已实施分红，分红后，珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海格力房地产营销策划有限公司 30%的股权转让给珠海格力房产有限公司；

2、珠海珠免集团股份有限公司将持有的珠海海控玖零玖投资股份有限公司 40%的股权转让给珠海格力房产有限公司；

3、珠海格力房产有限公司将持有的珠海海控竹洲水乡发展有限公司 60%的股权转让给珠海保联投资控股有限公司。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本模拟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 2025 年 7 月 31 日、2024 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日模拟合并及公司的财务状况以及 2025 年 1-7 月、2024 年度、2023 年度模拟合并及公司的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



本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及子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

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日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。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他



综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

6、模拟合并财务报表编制方法

（1）合并范围

模拟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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）模拟合并财务报表的编制方法

模拟合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制模拟合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内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自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。



（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司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。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；属于“一揽子交易”的，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。

在模拟合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，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。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营



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。

本公司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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，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，计入当期损益；对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；对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，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

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。

现金流量表所有项目均按照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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

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。

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。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司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，将金融资产分为以下三类：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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司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。

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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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：

- 本公司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。

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，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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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，本公司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，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分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。

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。

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司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，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。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。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司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。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。



本公司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，本公司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。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，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。

（3）金融负债分类和计量

本公司的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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②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。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

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剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。



如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（6）金融资产减值

本公司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；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

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

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



本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 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

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收关联方款项
- 应收账款组合 2：应收政府款项



- 应收账款组合 3：应收其他款项

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。

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。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他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：

- 其他应收款组合 1：应收关联方款项
- 其他应收款组合 2：应收政府款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

长期应收款

本公司的长期应收款为应收受托开发项目款。

本公司依据信用风险特征将应收受托开发项目款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 长期应收款组合 1：应收关联方款项
- 长期应收款组合 2：应收政府款项
- 长期应收款组合 3：应收其他款项

对于应收政府款项或关联方款项，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。

除应收政府款项或关联方款项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。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，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。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 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，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本公司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权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证据包括下列可观察信息：

- 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；
- 本公司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。



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，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，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权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司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。这种情况通常发生在本公司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。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

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。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

11、公允价值计量

公允价值是指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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。



存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是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；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、受托开发项目、原材料、低值易耗品和库存商品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。领用或发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。低值易耗品于领用时一次计入成本、费用。

（3）存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度



本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

13、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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产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。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上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作出合理的估计。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑资产状况、所在位置、交易情况、交易日期等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资



单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。



15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司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，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20	5	4.75
码头构筑物	30-50	5	1.90-3.17
运输设备	5	5	19
船舶	15	5	6.33
办公设备及其他	5	0	20

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 固定资产处置

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。

16、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

17、无形资产

本公司无形资产为外购软件及土地使用权。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	摊销方法
外购软件	5-10	直线法
土地使用权	40-70	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。



18、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉及使用权资产等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到预定用途的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比



例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处



理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

21、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

22、收入

（1）一般原则



本公司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，本公司在合同开始日，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。

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出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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司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，本公司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，本公司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，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司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本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司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，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注五、2）。本公司拥有的、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。

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）收入确认的具体方法



①房地产项目

已将房产控制权转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。

②商品销售

在公司收到款项或确定相关经济利益能够流入企业，在商品售出交付客户，客户取得产品的控制权时确认收入。

③资产出租收入

按与承租方签定的合同或协议规定的承租期间和金额，确认资产出租收入的实现。

④物业服务收入

公司提供物业基础服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

⑤其他收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他收入的实现。

23、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。



与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。
与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该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；（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除外）；

（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。

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，本公司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，除非该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；（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除外）；

（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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，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。



25、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户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，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、26。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：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；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；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；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



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，本公司重新分摊变更后合同的对价，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的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人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。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。

租赁变更

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。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司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。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司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，本公司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，本公司按照《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。

26、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，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。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

27、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，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假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收款项预期信用损失的计量

本公司通过应收款项违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，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。在



考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性，如在计提土地增值税及所得税等税金时，本公司需要作出重要估计。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计提的税金金额产生影响。

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2023 年度会计政策变更

企业会计准则解释第 16 号：

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，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，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，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。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。



本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表不产生影响。

2024 年度会计政策变更

①企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 10 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称“契约条件”）。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后 6 个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

供应商融资安排的披露

解释第 17 号规定，对于供应商融资安排应披露：（1）供应商融资安排的条款和条件（如延长付款期限和担保提供情况等）。（2）①属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额。②供应商已从融资提供方收到款项的，应披露所对应的金融负债的列报项目和账面金额；③以及相关金融负债的付款到期日区间，以及不属于供应商融资安排的可比应付账款的付款到期日区间。如果付款到期日区间的范围较大，企业还应当披露有关这些区间的解释性信息或额外的区间信息；（3）相关金融负债账面金额中不涉及现金收支的当期变动（包括企业合并、汇率变动以及其他不需使用现金或现金等价物的交易或事项）的类型和影响。

企业在根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的要求披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向



其供应商提供提前收款的授信。企业在根据相关准则的要求识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定。在首次执行该规定时，本公司无需披露可比期间相关信息和第（2）项下②和③所要求的期初信息。

采用解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，解释第 18 号）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本公司自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行解释第 18 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

报告期内，本公司主要会计估计未发生变更。

(3) 会计差错更正

报告期内，本公司未发生重大会计差错更正。

四、税项

税种	计税依据	税率
增值税*1	应税收入	(1)一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。(2)小规模纳税人，按照应税收入 3%计缴增值税；
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%



税种	计税依据	税率
土地增值税	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%
企业所得税*2	应纳税所得额	15%、25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

*1、本公司之子公司珠海鼎元生态农业有限公司从事种植、养殖的营业收入免征增值税，并按中华人民共和国企业所得税法实施条例享受免征企业所得税优惠政策；

*2、本公司之子公司珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司根据财政部税务总局关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策的通知财税(2022)19 号文，按 15%计征企业所得税。

五、模拟合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
库存现金	38,502.01	2,195.01	87,386.22
银行存款	151,582,392.43	296,201,601.86	454,102,429.12
其他货币资金	2,655,401.39	6,134,074.11	1,304.79
合计	154,276,295.83	302,337,870.98	454,191,120.13

(1) 期末其他货币资金主要为第三方平台收款。

(2) 期末存在 1,525,344.79 元银行存款冻结资金。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	36,137,241.61	23,670,214.28	52,386,718.10
1 至 2 年	14,126,352.92	27,947,132.81	2,019,942.95
2 至 3 年	1,200,073.79	642,051.59	648,437.69
3 年以上	3,672,047.40	3,457,675.82	3,222,685.47
小计	55,135,715.72	55,717,074.50	58,277,784.21
减：坏账准备	3,649,640.53	2,806,729.27	1,351,993.13
合计	51,486,075.19	52,910,345.23	56,925,791.08



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025.7.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	289,389.26	0.52	289,389.26	100.00	
其中：					
应收其他款项	289,389.26	0.52	289,389.26	100.00	
按组合计提坏账准备	54,846,326.46	99.48	3,360,251.27	6.13	51,486,075.19
其中：					
应收关联方款项	17,693,094.16	32.09			17,693,094.16
应收政府款项	2,902,255.72	5.26			2,902,255.72
应收其他款项	34,250,976.58	62.13	3,360,251.27	9.81	30,890,725.31
合计	55,135,715.72	100.00	3,649,640.53	6.62	51,486,075.19
(续)					
类别	2024.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	289,442.76	0.52	289,442.76	100.00	
其中：					
应收其他款项	289,442.76	0.52	289,442.76	100.00	
按组合计提坏账准备	55,427,631.74	99.48	2,517,286.51	4.54	52,910,345.23
其中：					
应收关联方款项	10,880,084.74	19.53			10,880,084.74
应收政府款项	18,762,396.46	33.67			18,762,396.46
应收其他款项	25,785,150.54	46.28	2,517,286.51	9.76	23,267,864.03
合计	55,717,074.50	100.00	2,806,729.27	5.04	52,910,345.23



（续）

类别	2023.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	294,148.80	0.50	294,148.80	100.00	
其中：					
应收其他款项	294,148.80	0.50	294,148.80	100.00	
按组合计提坏账准备	57,983,635.41	99.50	1,057,844.33	1.82	56,925,791.08
其中：					
应收关联方款项	3,598,915.10	6.18			3,598,915.10
应收政府款项	32,440,840.00	55.67			32,440,840.00
应收其他款项	21,943,880.31	37.65	1,057,844.33	4.82	20,886,035.98
合计	58,277,784.21	100.00	1,351,993.13	2.32	56,925,791.08

组合计提项目：应收政府款项

账龄	2025.7.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	461,415.72		
1 至 2 年			
3 年以上	2,440,840.00		
合计	2,902,255.72		

（续）

账龄	2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	264,256.46		
1 至 2 年	16,057,300.00		
3 年以上	2,440,840.00		
合计	18,762,396.46		



(续)

账龄	2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	30,000,000.00		
1 至 2 年			
3 年以上	2,440,840.00		
合计	32,440,840.00		

组合计提项目: 应收其他款项

账龄	2025.7.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	17,982,731.73	179,827.32	1.00
1 至 2 年	14,126,352.92	1,695,162.36	12.00
2 至 3 年	1,200,073.79	768,047.22	64.00
3 年以上	941,818.14	717,214.37	76.15
合计	34,250,976.58	3,360,251.27	9.81

(续)

账龄	2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	12,525,873.08	125,258.73	1.00
1 至 2 年	11,889,832.81	1,426,779.94	12.00
2 至 3 年	642,051.59	410,913.02	64.00
3 年以上	727,393.06	554,334.82	76.21
合计	25,785,150.54	2,517,286.51	9.76

(续)

账龄	2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	18,787,803.00	187,878.03	1.00
1 至 2 年	2,019,942.95	221,481.47	10.96
2 至 3 年	643,678.15	230,948.23	35.88
3 年以上	492,456.21	417,536.60	84.79
合计	21,943,880.31	1,057,844.33	4.82



(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2022.12.31	770,037.14
本期计提	581,955.99
本期收回或转回	
本期核销	
其他	
2023.12.31	1,351,993.13
本期计提	1,455,309.91
本期收回或转回	
本期核销	
其他	-573.77
2024.12.31	2,806,729.27
本期计提	844,395.16
本期收回或转回	
本期核销	1,030.40
其他	-453.50
2025.7.31	3,649,640.53

(4) 报告期内实际核销的应收账款情况：

项目	核销金额		
	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
实际核销的应收账款	1,030.40		

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况：

2025 年 7 月 31 日按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 1,5325,226.73 元，占应收账款期末余额合计数的比例 27.80%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,040,127.44 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	2025.7.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	8,417,937.27	99.94	135,336.81	81.17	1,961,709.76	97.34
1 至 2 年	5,465.62	0.06	31,300.00	18.77	52,803.40	2.62
2 至 3 年					765.16	0.04



账龄	2025.7.31		2024.12.31		2023.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
3 年以上	0.02		103.73	0.06	3.07	小于 0.01
合计	8,423,402.91	100.00	166,740.54	100.00	2,015,281.39	100.00

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况：

2025 年 7 月 31 日按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 8,411,978.52 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.86%。

4、其他应收款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
应收利息			
应收股利	62,415,704.49	61,453,445.22	61,453,445.22
其他应收款	1,362,370,429.19	3,090,557,183.00	743,035,914.57
合计	1,424,786,133.68	3,152,010,628.22	804,489,359.79

(1) 应收股利

被投资单位	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22
上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	962,259.27		
合计	62,415,704.49	61,453,445.22	61,453,445.22

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	1,322,351,149.91	3,046,916,849.69	724,228,159.74
1 至 2 年	31,734,945.06	34,883,120.99	22,619,954.68
2 至 3 年	11,072,722.12	18,128,391.76	725,766.14
3 年以上	7,272,943.21	7,229,825.47	8,858,937.40
小计	1,372,431,760.30	3,107,158,187.91	756,432,817.96
减：坏账准备	10,061,331.11	16,601,004.91	13,396,903.39
合计	1,362,370,429.19	3,090,557,183.00	743,035,914.57



②按款项性质披露

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
保证金、押金及备用金	4,139,629.31	4,212,318.39	6,843,004.33
代收代付款	41,048,447.34	50,540,360.77	52,019,123.02
往来款	1,316,469,431.16	3,040,433,716.75	685,201,965.08
其他	10,774,252.49	11,971,792.00	12,368,725.53
合计	1,372,431,760.30	3,107,158,187.91	756,432,817.96

③各报告期期末坏账准备计提情况

截至 2025 年 7 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,369,969,033.39	0.55	7,598,604.20	1,362,370,429.19	
组合 1：应收关联方款 项	1,311,241,235.44			1,311,241,235.44	
组合 2：应收政府款项	466,065.00			466,065.00	
组合 3：应收其他款项	58,261,732.95	13.04	7,598,604.20	50,663,128.75	
合计	1,369,969,033.39	0.55	7,598,604.20	1,362,370,429.19	

截至 2025 年 7 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2025 年 7 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面 价值	理由
按单项计提坏账准备	2,462,726.91	100.00	2,462,726.91		预计收 回可能 性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1：应收关联 方款项					
组合 2：应收其他 款项					
合计	2,462,726.91	100.00	2,462,726.91		



截至 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,098,334,405.63	0.25	7,777,222.63	3,090,557,183.00	
组合 1：应收关联方款 项	3,040,433,716.75			3,040,433,716.75	
组合 2：应收政府款项	466,065.00			466,065.00	
组合 3：应收其他款项	57,434,623.88	13.54	7,777,222.63	49,657,401.25	
合计	3,098,334,405.63	0.25	7,777,222.63	3,090,557,183.00	

截至 2024 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面 价值	理由
按单项计提坏账准备	8,823,782.28	100.00	8,823,782.28		预计收 回可能 性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1：应收关联 方款项					
组合 2：应收其他 款项					
合计	8,823,782.28	100.00	8,823,782.28		

截至 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备

类别	账面余额	未来 12 个月 预期信用损 失	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	747,609,035.68	0.61	4,573,121.11	743,035,914.57	
组合 1：应收关联 方款项	684,778,195.48			684,778,195.48	
组合 2：应收政府 款项					
组合 3：应收其他 款项	62,830,840.20	7.28	4,573,121.11	58,257,719.09	
合计	747,609,035.68	0.61	4,573,121.11	743,035,914.57	



截至 2023 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款项

截至 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面 价值	理由
按单项计提坏账准备	8,823,782.28	100.00	8,823,782.28		预计收 回可能 性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1：应收关联 方款项					
组合 2：应收其他 款项					
合计	8,823,782.28	100.00	8,823,782.28		

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
2022 年 12 月 31 日余额	3,949,749.39		8,767,629.10	12,717,378.49
本期计提	623,371.72		56,153.18	679,524.90
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	4,573,121.11		8,823,782.28	13,396,903.39
本期计提	4,332,100.57			4,332,100.57
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-1,127,999.05			-1,127,999.05
2024 年 12 月 31 日余额	7,777,222.63		8,823,782.28	16,601,004.91
本期计提	-178,618.43		-118,750.00	-297,368.43
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			-6,242,305.37	-6,242,305.37
2025 年 7 月 31 日余额	7,598,604.20		2,462,726.91	10,061,331.11

⑤报告期内无实际核销的其他应收款

⑥2025 年 7 月 31 日按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况



单位名称	款项性质	其他应收款期 末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
第一名	关联方往来款	320,410,220.69	1 年以内	23.35	
第二名	关联方往来款	274,239,914.22	1 年以内	19.98	
第三名	关联方往来款	249,228,717.77	1 年以内	18.16	
第四名	关联方往来款	150,679,332.54	1 年以内	10.98	
第五名	关联方往来款	123,915,206.95	1 年以内	9.03	
合计	--	1,118,473,392.17	--	81.50	

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	2025.7.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,155,468,341.96	124,982,138.47	2,030,486,203.49
开发产品	5,229,945,140.38	1,040,429,709.04	4,189,515,431.34
受托开发项目	2,188,707.93		2,188,707.93
其他商品及耗材			
合计	7,387,602,190.27	1,165,411,847.51	6,222,190,342.76

(续)

存货种类	2024.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,871,073,601.33	191,967,100.23	3,679,106,501.10
开发产品	3,723,733,778.75	856,908,646.37	2,866,825,132.38
受托开发项目	2,188,707.93		2,188,707.93
其他商品及耗材	1,182,883.65	1,182,883.65	
合计	7,598,178,971.66	1,050,058,630.25	6,548,120,341.41

(续)

存货种类	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	12,277,162,071.05	1,025,152,738.23	11,252,009,332.82
开发产品	6,794,145,284.52	706,624,960.19	6,087,520,324.33
受托开发项目	2,188,707.93		2,188,707.93
其他商品及耗材	1,185,110.65	1,185,110.65	



存货种类	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	19,074,681,174.15	1,732,962,809.07	17,341,718,365.08

(2) 各报告期期末存货跌价准备

项目	2024.12.31	本期增加		本期减少		2025.7.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	191,967,100.23	46,337,467.28			113,322,429.04	124,982,138.47
开发产品	856,908,646.37	105,803,432.39	113,322,429.04	35,604,798.76		1,040,429,709.04
其他商品及耗材	1,182,883.65				1,182,883.65	
合计	1,050,058,630.25	152,140,899.67	113,322,429.04	35,604,798.76	114,505,312.69	1,165,411,847.51

(续)

项目	2023.12.31	本期增加		本期减少		2024.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,025,152,738.23	227,404,663.14			1,060,590,301.14	191,967,100.23
开发产品	706,624,960.19	113,347,754.62	694,782,832.60	269,298,271.05	388,548,629.99	856,908,646.37
其他商品及耗材	1,185,110.65	-2,227.00				1,182,883.65
合计	1,732,962,809.07	340,750,190.76	694,782,832.60	269,298,271.05	1,449,138,931.13	1,050,058,630.25

(续)

项目	2022.12.31	本期增加		本期减少		2023.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,436,434,269.73	60,922,398.25			472,203,929.75	1,025,152,738.23
开发产品	420,448,040.07	81,178,053.73	472,203,929.75	267,205,063.36		706,624,960.19
其他商品及耗材	1,185,110.65					1,185,110.65
合计	1,858,067,420.45	142,100,451.98	472,203,929.75	267,205,063.36	472,203,929.75	1,732,962,809.07

存货跌价准备 (续)

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销 存货跌价准备的原因
开发成本	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	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	



(3) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2025.7.31	期末跌价准备
格力海岸项目	2011	2025	355,311	1,220,079,959.62	97,701,756.13
珠海太联项目			219,537	927,214,438.99	19,106,438.99
其他				8,173,943.35	8,173,943.35
合计			574,848	2,155,468,341.96	124,982,138.47

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2024.12.31	期末跌价准备
格力海岸项目	2011	2025	359,168	2,936,061,156.88	183,793,156.88
珠海太联项目			219,537	926,838,501.10	
其他				8,173,943.35	8,173,943.35
合计			578,705	3,871,073,601.33	191,967,100.23

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	2023.12.31	期末跌价准备
重庆项目	2014	2023	437,388	1,245,950,202.96	
格力海岸项目	2011	2025	374,975	2,754,797,801.79	
上海项目	2017	2023-2025	695,836	3,200,494,214.54	322,195,962.28
创新海岸项目	2018	2023	166,593	1,572,848,832.60	694,782,832.60
三亚项目	2020	2024	353,366	2,569,539,431.64	
珠海太联项目			219,537	925,357,644.17	
其他				8,173,943.35	8,173,943.35
合计			2,247,695	12,277,162,071.05	1,025,152,738.23

(4) 开发产品

项目名称	竣工时间	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31	期末跌价准备
格力广场	2016	268,312,261.96		12,102,587.95	256,209,674.01	27,972,066.29
格力海岸	2016-2022	1,561,830,735.48	1,974,472,529.92	391,279,936.07	3,145,023,329.33	174,685,669.78
平沙项目	2017-2020	184,254,095.30		274,863.36	183,979,231.94	88,623,067.87
保联房产项目	2020	131,002,934.96		2,076,253.96	128,926,681.00	11,987,681.00
斗门白蕉项目	2022	34,833,450.32			34,833,450.32	20,915,450.32
创新海岸项目	2024	1,543,500,300.73		62,527,526.95	1,480,972,773.78	716,245,773.78
合计		3,723,733,778.75	1,974,472,529.92	468,261,168.29	5,229,945,140.38	1,040,429,709.04



（续）

项目名称	竣工时间	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31	期末跌价准备
格力广场	2016	297,093,216.67		28,780,954.71	268,312,261.96	28,178,504.54
格力海岸	2016-2022	2,030,427,551.23		468,596,815.75	1,561,830,735.48	25,016,524.59
平沙项目	2017-2020	198,067,890.81		13,813,795.51	184,254,095.30	82,569,431.23
重庆项目	2018-2023	2,051,048,123.18		2,051,048,123.18		
保联房产项目	2020	132,253,036.48		1,250,101.52	131,002,934.96	2,809,834.96
斗门白蕉项目	2022	43,230,398.20		8,396,947.88	34,833,450.32	17,381,650.32
上海项目	2023	2,042,025,067.95		2,042,025,067.95		
创新海岸项目	2024		1,636,545,290.72	93,044,989.99	1,543,500,300.73	700,952,700.73
合计		6,794,145,284.52	1,636,545,290.72	4,706,956,796.49	3,723,733,778.75	856,908,646.37

（续）

项目名称	竣工时间	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31	期末跌价准备
格力广场	2016	362,385,387.61		65,292,170.94	297,093,216.67	28,591,381.04
格力海岸	2016-2022	3,690,570,055.47		1,660,142,504.24	2,030,427,551.23	13,636,624.59
平沙项目	2017-2020	262,369,250.07		64,301,359.26	198,067,890.81	72,478,826.68
重庆项目	2018-2021	1,458,709,372.95	837,318,668.69	244,979,918.46	2,051,048,123.18	230,569,676.52
保联房产项目	2020	153,396,544.62		21,143,508.14	132,253,036.48	
万山项目	2020	249,599,880.71		249,599,880.71		
斗门白蕉项目	2022	172,454,325.27		129,223,927.07	43,230,398.20	16,170,383.41
上海项目	2023		3,300,292,525.86	1,258,267,457.91	2,042,025,067.95	345,178,067.95
合计		6,349,484,816.70	4,137,611,194.55	3,692,950,726.73	6,794,145,284.52	706,624,960.19

（5）受托开发项目

项目	2025.7.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
其他	2,188,707.93		2,188,707.93
合计	2,188,707.93		2,188,707.93

（续）

项目	2024.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
其他	2,188,707.93		2,188,707.93
合计	2,188,707.93		2,188,707.93



（续）

项目	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值
其他	2,188,707.93		2,188,707.93
合计	2,188,707.93		2,188,707.93

6、其他流动资产

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
预缴所得税		394.93	3,985,052.55
预缴可抵扣土地增值税			168,977,499.27
待抵扣增值税进项税金	40,622,932.83	29,323,378.61	324,567,177.35
预缴可抵扣税金及附加	5,852.72		11,465,133.01
合同取得成本	3,056,770.07	450,667.10	38,306,986.23
其他		99.64	33,027.53
合计	43,685,555.62	29,774,540.28	547,334,875.94



7、长期股权投资

被投资单位	2024.12.31	本期增减变动								2025.7.31	减值准备期末数
		增加投资 (+)	减少投资 (-)	权益法下 确认的投 资损益(+)	其他综 合收益 调整 (+)	其他权益 变动 (+)	宣告发放现金 股利或利润 (-)	计提减 值准备	其他 (+)		
上海弘翌投资 合伙企业（有 限合伙）	2,700,000.00									2,700,000.00	
合计	2,700,000.00									2,700,000.00	

（续）

被投资单位	2023.12.31	本期增减变动								2024.12.31	减值准备期末数
		增加投资 (+)	减少投资 (-)	权益法下 确认的投 资损益(+)	其他综 合收益 调整 (+)	其他权益 变动 (+)	宣告发放现金 股利或利润 (-)	计提减 值准备	其他 (+)		
上海海控合联 置业有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00								
上海弘翌投资 合伙企业（有 限合伙）	2,700,000.00									2,700,000.00	
合计	17,700,000.00		15,000,000.00							2,700,000.00	



珠海格力房产有限公司
模拟财务报表附注
2023 年至 2025 年 7 月 31（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

被投资单位	2022.12.31	本期增减变动								2023.12.31	减值准备期末数
		增加投资 (+)	减少投资 (-)	权益法下 确认的投 资损益(+)	其他综 合收益 调整 (+)	其他权益 变动 (+)	宣告发放现金 股利或利润 (-)	计提减 值准备	其他 (+)		
珠海海控小额贷款有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00								
上海海控合联置业有限公司	15,000,000.00									15,000,000.00	
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）		2,700,000.00								2,700,000.00	
合计	75,000,000.00	2,700,000.00	60,000,000.00							17,700,000.00	



8、投资性房地产

项目	房屋、建筑物
一、期初数（2024.12.31）	2,052,467,600.00
二、本年变动	-25,934,400.00
加：外购	
存货\固定资产\在建工程转入	
企业合并增加	
减：处置	611,546.29
其他转出（合并范围减少）	
公允价值变动	-25,322,853.71
三、期末数（2025.7.31）	2,026,533,200.00

（续）

项目	房屋、建筑物
一、期初数（2023.12.31）	2,440,929,075.00
二、本年变动	-388,461,475.00
加：外购	
存货\固定资产\在建工程转入	216,258,079.33
企业合并增加	
减：处置	10,394,111.00
其他转出（合并范围减少）	519,176,600.00
公允价值变动	-75,148,843.33
三、期末数（2024.12.31）	2,052,467,600.00

（续）

项目	房屋、建筑物
一、期初数（2022.12.31）	2,545,049,578.53
二、本年变动	-104,120,503.53
加：外购	
存货\固定资产\在建工程转入	
企业合并增加	
减：处置	35,375,692.15
其他转出（合并范围减少）	
公允价值变动	-68,744,811.38



项目	房屋、建筑物
三、期末数（2023.12.31）	2,440,929,075.00

9、固定资产

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
固定资产	589,504,066.11	603,091,787.70	626,841,290.91
固定资产清理			
合计	589,504,066.11	603,091,787.70	626,841,290.91

固定资产

①固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	码头构筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.年初余额	290,645,050.58	4,635,926.94	410,902,520.45	13,201,663.70	719,385,161.67
2.本年增加金额		7,079.65		4,716.98	11,796.63
(1) 购置		7,079.65		4,716.98	11,796.63
(2) 存货\在建工程转入					
3.本年减少金额	1,011,954.97	248,042.99		216,315.41	1,476,313.37
(1) 处置或报废	1,011,954.97	153,456.27			1,165,411.24
(2) 其他（合并范围减少）		94,586.72		216,315.41	310,902.13
4.年末余额	289,633,095.61	4,394,963.60	410,902,520.45	12,990,065.27	717,920,644.93
二、累计折旧					
1.年初余额	75,631,837.12	4,183,800.71	23,998,788.07	12,478,948.07	116,293,373.97
2.本年增加金额	8,883,157.21	117,472.29	3,831,405.84	424,012.50	13,256,047.84
(1) 计提	8,883,157.21	117,472.29	3,831,405.84	424,012.50	13,256,047.84
3.本年减少金额	696,983.37	219,544.21		216,315.41	1,132,842.99
(1) 处置或报废	696,983.37	129,686.83			826,670.20
(2) 其他（合并范围减少）		89,857.38		216,315.41	306,172.79
4.年末余额	83,818,010.96	4,081,728.79	27,830,193.91	12,686,645.16	128,416,578.82
三、减值准备					
1.年初余额					
2.本年增加金额					
(1) 计提					
3.本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4.年末余额					
四、账面价值					
1.年末账面价值	205,815,084.65	313,234.81	383,072,326.54	303,420.11	589,504,066.11
2.年初账面价值	215,013,213.46	452,126.23	386,903,732.38	722,715.63	603,091,787.70



(续)

项目	房屋建筑物	运输设备	码头构筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值:					
1.2023.12.31	292,908,862.64	7,153,623.87	410,902,520.45	15,126,633.98	726,091,640.94
2.本年增加金额				657,269.89	657,269.89
(1) 购置				657,269.89	657,269.89
(2) 存货\在建工程转入					
3.本年减少金额	2,263,812.06	2,517,696.93		2,582,240.17	7,363,749.16
(1) 处置或报废	2,263,812.06	1,471,095.00		605,829.84	4,340,736.90
(2) 其他(合并范围减少)		1,046,601.93		1,976,410.33	3,023,012.26
4.2024.12.31	290,645,050.58	4,635,926.94	410,902,520.45	13,201,663.70	719,385,161.67
二、累计折旧					
1.2023.12.31	54,970,916.46	6,173,773.71	23,998,788.07	14,106,871.79	99,250,350.03
2.本年增加金额	17,999,399.80	281,851.71	3,831,405.84	787,214.14	22,899,871.49
(1) 计提	17,999,399.80	281,851.71	3,831,405.84	787,214.14	22,899,871.49
3.本年减少金额	1,169,884.98	2,271,824.71		2,415,137.86	5,856,847.55
(1) 处置或报废	1,169,884.98	1,393,802.29		524,897.71	3,088,584.98
(2) 其他(合并范围减少)		878,022.42		1,890,240.15	2,768,262.57
4.2024.12.31	71,800,431.28	4,183,800.71	27,830,193.91	12,478,948.07	116,293,373.97
三、减值准备					
1.2023.12.31					
2.本年增加金额					
(1) 计提					
3.本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4.2024.12.31					
四、账面价值					
1.2024.12.31 账面价值	218,844,619.30	452,126.23	383,072,326.54	722,715.63	603,091,787.70
2.2023.12.31 账面价值	237,937,946.18	979,850.16	386,903,732.38	1,019,762.19	626,841,290.91

(续)

项目	房屋建筑物	运输设备	船舶	码头构筑物	办公设备及其他	合计
一、账面原值:						
1.2022.12.31	279,686,337.14	8,023,269.29	55,656,801.51	410,902,520.45	15,834,273.46	770,103,201.85
2.本年增加金额	105,046,169.50	49,660.89			238,308.47	105,334,138.86
(1) 购置		49,660.89			238,308.47	287,969.36
(2) 存货\在建工程转	105,046,169.50					105,046,169.50



项目	房屋建筑物	运输设备	船舶	码头构筑物	办公设备及其他	合计
入						
3.本年减少金额	91,823,644.00	1,179,637.89	55,656,801.51		685,616.37	149,345,699.77
(1) 处置或报废	91,823,644.00	1,179,637.89	55,656,801.51		685,616.37	149,345,699.77
(2) 其他（合并范围减少）						
4.2023.12.31	292,908,862.64	6,893,292.29		410,902,520.45	15,386,965.56	726,091,640.94
二、累计折旧						
1.2022.12.31	72,489,722.35	6,770,861.54	32,045,642.46	16,227,724.30	13,952,159.76	141,486,110.41
2.本年增加金额	13,574,466.36	391,239.71	2,654,087.40	7,771,063.77	947,687.05	25,338,544.29
(1) 计提	13,574,466.36	391,239.71	2,654,087.40	7,771,063.77	947,687.05	25,338,544.29
3.本年减少金额	31,093,272.25	1,111,985.14	34,699,729.86		669,317.42	67,574,304.67
(1) 处置或报废	31,093,272.25	1,111,985.14	34,699,729.86		669,317.42	67,574,304.67
(2) 其他（合并范围减少）						
4.2023.12.31	54,970,916.46	6,050,116.11		23,998,788.07	14,230,529.39	99,250,350.03
三、减值准备						
1.2022.12.31						
2.本年增加金额						
(1) 计提						
3.本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4.2023.12.31						
四、账面价值						
1.2023.12.31 账面价值	237,937,946.18	843,176.18		386,903,732.38	1,156,436.17	626,841,290.91
2.2022.12.31 账面价值	207,196,614.79	1,252,407.75	23,611,159.05	394,674,796.15	1,882,113.70	628,617,091.44

10、使用权资产

项目	土地使用权
一、账面原值：	
1.2024.12.31	8,450,494.34
2.本期增加金额	
(1) 租入	
(2) 租赁负债调整	
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	
(3) 其他减少	
4.2025.7.31	8,450,494.34
二、累计折旧	



项目	土地使用权
1.2024.12.31	3,168,935.45
2.本期增加金额	492,945.53
(1) 计提	492,945.53
(2) 其他增加	
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	
(3) 其他减少	
4.2025.7.31	3,661,880.98
三、减值准备	
1.2024.12.31	
2.本期增加金额	
(1) 计提	
(2) 其他增加	
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	
(3) 其他减少	
4.2025.7.31	
四、账面价值	
1.2025.7.31 账面价值	4,788,613.36
2.2024.12.31 账面价值	5,281,558.89

(续)

项目	土地使用权
一、账面原值：	
1.2023.12.31	8,450,494.34
2.本期增加金额	
(1) 租入	
(2) 租赁负债调整	
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	



项目	土地使用权
（3）其他减少	
4.2024.12.31	8,450,494.34
二、累计折旧	
1.2023.12.31	2,323,885.97
2.本期增加金额	845,049.48
（1）计提	845,049.48
（2）其他增加	
3.本期减少金额	
（1）转租赁为融资租赁	
（2）转让或持有待售	
（3）其他减少	
4.2024.12.31	3,168,935.45
三、减值准备	
1.2023.12.31	
2.本期增加金额	
（1）计提	
（2）其他增加	
3.本期减少金额	
（1）转租赁为融资租赁	
（2）转让或持有待售	
（3）其他减少	
4.2024.12.31	
四、账面价值	
1.2024.12.31 账面价值	5,281,558.89
2.2023.12.31 账面价值	6,126,608.37

（续）

项目	土地使用权
一、账面原值：	
1.2022.12.31	8,450,494.34
2.本期增加金额	
（1）租入	
（2）租赁负债调整	



项目	土地使用权
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	
(3) 其他减少	
4.2023.12.31	8,450,494.34
二、累计折旧	
1.2022.12.31	1,478,836.51
2.本期增加金额	845,049.46
(1) 计提	845,049.46
(2) 其他增加	
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	
(3) 其他减少	
4.2023.12.31	2,323,885.97
三、减值准备	
1.2022.12.31	
2.本期增加金额	
(1) 计提	
(2) 其他增加	
3.本期减少金额	
(1) 转租赁为融资租赁	
(2) 转让或持有待售	
(3) 其他减少	
4.2023.12.31	
四、账面价值	
1.2023.12.31 账面价值	6,126,608.37
2.2022.12.31 账面价值	6,971,657.83

11、无形资产

项目	软件及其他
一、账面原值	
1.2024.12.31	5,725,755.03



项目	软件及其他
2.本期增加金额	
(1) 购置	
(2) 合并范围增加	
3.本期减少金额	
(1) 报废	
(2) 合并范围减少	
4.2025.7.31	5,725,755.03
二、累计摊销	
1.2024.12.31	5,057,570.88
2.本期增加金额	378,637.60
(1) 计提	378,637.60
(2) 合并范围增加	
3.本期减少金额	
(1) 报废	
(2) 合并范围减少	
4.2025.7.31	5,436,208.48
三、减值准备	
1.2024.12.31	
2.本期增加金额	
(1) 计提	
3.本期减少金额	
(1) 合并范围减少	
4.2025.7.31	
四、账面价值	
1.2025.7.31 账面价值	289,546.55
2.2024.12.31 账面价值	668,184.15

(续)

项目	软件及其他
一、账面原值	
1.2023.12.31	6,074,602.43
2.本期增加金额	



项目	软件及其他
（1）购置	
（2）合并范围增加	
3.本期减少金额	348,847.40
（1）报废	
（2）合并范围减少	348,847.40
4.2024.12.31	5,725,755.03
二、累计摊销	
1.2023.12.31	5,327,589.53
2.本期增加金额	78,828.75
（1）计提	78,828.75
（2）合并范围增加	
3.本期减少金额	348,847.40
（1）报废	
（2）合并范围减少	348,847.40
4.2024.12.31	5,057,570.88
三、减值准备	
1.2023.12.31	
2.本期增加金额	
（1）计提	
3.本期减少金额	
（1）合并范围减少	
4.2024.12.31	
四、账面价值	
1.2024.12.31 账面价值	668,184.15
2.2023.12.31 账面价值	747,012.90

（续）

项目	软件及其他
一、账面原值	
1.2022.12.31	6,074,602.43
2.本期增加金额	
（1）购置	



项目	软件及其他
（2）合并范围增加	
3.本期减少金额	
（1）报废	
4.2023.12.31	6,074,602.43
二、累计摊销	
1.2022.12.31	5,317,194.53
2.本期增加金额	10,395.00
（1）计提	10,395.00
（2）合并范围增加	
3.本期减少金额	
（1）报废	
4.2023.12.31	5,327,589.53
三、减值准备	
1.2022.12.31	
2.本期增加金额	
（1）计提	
3.本期减少金额	
（1）合并范围减少	
4.2023.12.31	
四、账面价值	
1.2023.12.31 账面价值	747,012.90
2.2022.12.31 账面价值	757,407.90

12、长期待摊费用

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少		2025.7.31
			本期摊销	其他减少	
融资手续费	9,937,500.00		4,500,000.00		5,437,500.00
农业基础设施及其他	56,278,995.04		5,611,476.50	42,990,329.46	7,677,189.08
合计	66,216,495.04		10,111,476.50	42,990,329.46	13,114,689.08



(续)

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少		2024.12.31
			本期摊销	其他减少	
融资手续费	12,687,500.00	9,000,000.00	11,750,000.00		9,937,500.00
农业基础设施及其他	65,480,432.93	469,688.39	9,504,265.32	166,860.96	56,278,995.04
合计	78,167,932.93	9,469,688.39	21,254,265.32	166,860.96	66,216,495.04

(续)

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少		2023.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修费	3,191.00		3,191.00		
融资手续费		15,000,000.00	2,312,500.00		12,687,500.00
农业基础设施及其他	75,595,705.56		9,627,001.52	488,271.11	65,480,432.93
合计	75,598,896.56	15,000,000.00	11,942,692.52	488,271.11	78,167,932.93

13、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产与递延所得税负债

项目	2025.7.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
预提土地增值税	791,090,362.07	197,772,590.52
预收账款预计利润	13,950,150.44	3,487,537.61
资产减值准备	7,446,544.43	1,803,729.86
可弥补亏损	174,230.19	10,786.14
合计	812,661,287.13	203,074,644.13
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	204,569,120.75	51,142,280.20
合计	204,569,120.75	51,142,280.20

(续)

项目	2024.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
预提土地增值税	1,032,717,412.33	258,179,353.08



项目	2024.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
预收账款预计利润	18,594,858.15	4,648,714.54
资产减值准备	7,099,346.71	1,716,930.43
可弥补亏损	41,492.55	2,074.63
预提费用及其他	962,259.27	240,564.82
合计	1,059,415,369.01	264,787,637.50
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	230,191,613.89	57,547,903.48
合计	230,191,613.89	57,547,903.48

（续）

项目	2023.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
预收账款预计利润	47,124,064.42	11,781,016.11
预提土地增值税	1,116,749,811.70	279,187,452.93
资产减值准备	3,625,026.96	848,345.28
可弥补亏损	6,590,215.45	1,647,553.86
合计	1,174,089,118.53	293,464,368.18
投资性房地产公允价值变动	354,267,795.93	88,566,949.00
预缴纳土地增值税及附加税	1,565,458.13	391,364.53
合计	355,833,254.06	88,958,313.53

14、短期借款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押加保证借款		104,489,060.00	135,000,000.00
保证借款	367,698,564.00	560,462,799.57	235,000,000.00
信用借款		10,050,000.00	10,000,000.00
质押借款		17,900,000.00	
合计	367,698,564.00	692,901,859.57	380,000,000.00

15、应付账款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
货款	8,710,816.76	8,729,280.38	9,341,296.98
工程款	780,713,160.39	820,529,049.22	1,490,508,532.72



项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
其他	5,935,128.42	8,528,429.16	9,120,581.12
合计	795,359,105.57	837,786,758.76	1,508,970,410.82

16、合同负债

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
预收售楼款	140,106,091.54	185,948,581.48	4,309,143,349.40
物业费及其他	11,812,793.72	14,817,174.19	4,613,086.46
合计	151,918,885.26	200,765,755.67	4,313,756,435.86

17、应付职工薪酬

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31
短期薪酬	14,394,820.68	62,392,443.30	75,000,590.43	1,786,673.55
离职后福利-设定提存计划		5,993,396.09	5,993,396.09	
辞退福利		180,000.00	180,000.00	
一年内到期的其他福利				
合计	14,394,820.68	68,565,839.39	81,173,986.52	1,786,673.55

(续)

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
短期薪酬	18,955,042.08	146,197,886.93	150,758,108.33	14,394,820.68
离职后福利-设定提存计划	209,200.00	11,165,783.05	11,374,983.05	
辞退福利		2,152,526.77	2,152,526.77	
一年内到期的其他福利				
合计	19,164,242.08	159,516,196.75	164,285,618.15	14,394,820.68

(续)

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
短期薪酬	21,201,163.70	152,146,525.91	154,392,647.53	18,955,042.08
离职后福利-设定提存计划	224,200.00	13,743,122.67	13,758,122.67	209,200.00
辞退福利		1,110,510.00	1,110,510.00	
一年内到期的其他福利				
合计	21,425,363.70	167,000,158.58	169,261,280.20	19,164,242.08



(1) 短期薪酬				
项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31
工资、奖金、津贴和补贴	14,106,691.93	53,021,072.68	65,510,535.97	1,617,228.64
职工福利费		4,217,378.49	4,217,378.49	
社会保险费		2,059,385.16	2,059,385.16	
其中：1. 医疗保险费		1,951,229.16	1,951,229.16	
2. 工伤保险费		108,156.00	108,156.00	
3. 生育保险费				
住房公积金		2,046,796.00	2,046,796.00	
工会经费和职工教育经费	288,128.75	1,047,810.97	1,166,494.81	169,444.91
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				
合计	14,394,820.68	62,392,443.30	75,000,590.43	1,786,673.55

(续)				
项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	18,620,316.72	119,910,337.28	124,423,962.07	14,106,691.93
职工福利费	13,479.74	15,500,750.87	15,514,230.61	
社会保险费		4,170,037.46	4,170,037.46	
其中：1. 医疗保险费		3,972,057.61	3,972,057.61	
2. 工伤保险费		197,979.85	197,979.85	
3. 生育保险费				
住房公积金		4,495,289.00	4,495,289.00	
工会经费和职工教育经费	321,245.62	2,121,472.32	2,154,589.19	288,128.75
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				
合计	18,955,042.08	146,197,886.93	150,758,108.33	14,394,820.68

(续)				
项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	20,823,090.91	123,727,841.30	125,930,615.49	18,620,316.72
职工福利费		17,655,671.56	17,642,191.82	13,479.74
社会保险费		4,272,881.38	4,272,881.38	
其中：1. 医疗保险费		4,107,612.54	4,107,612.54	



项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
2. 工伤保险费		165,268.84	165,268.84	
3. 生育保险费				
住房公积金	11,163.00	4,264,536.00	4,275,699.00	
工会经费和职工教育经费	366,909.79	2,225,595.67	2,271,259.84	321,245.62
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				
合计	21,201,163.70	152,146,525.91	154,392,647.53	18,955,042.08

(2) 设定提存计划

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31
离职后福利		5,993,396.09	5,993,396.09	
其中：1. 基本养老保险费		5,793,254.89	5,793,254.89	
2. 失业保险费		200,141.20	200,141.20	
3. 企业年金				
合计		5,993,396.09	5,993,396.09	

(续)

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
离职后福利	209,200.00	11,165,783.05	11,374,983.05	
其中：1. 基本养老保险费		10,900,974.62	10,900,974.62	
2. 失业保险费		402,435.43	402,435.43	
3. 企业年金	209,200.00	-137,627.00	71,573.00	
合计	209,200.00	11,165,783.05	11,374,983.05	

(续)

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
离职后福利	224,200.00	13,743,122.67	13,758,122.67	209,200.00
其中：1. 基本养老保险费		10,155,684.72	10,155,684.72	
2. 失业保险费		343,604.59	343,604.59	
3. 企业年金	224,200.00	3,243,833.36	3,258,833.36	209,200.00
合计	224,200.00	13,743,122.67	13,758,122.67	209,200.00



18、应交税费

税项	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
增值税	3,931,859.65	5,343,558.88	5,960,420.83
企业所得税	1,099,413.53	1,438,598.10	9,484,052.36
个人所得税	249,103.47	188,993.54	249,733.29
城市维护建设税	22,750,251.46	22,143,973.02	21,681,558.46
房产税	799,400.49	273,784.63	1,787,833.86
印花税	1,028,813.09	1,072,274.44	2,060,551.51
教育费附加	15,585,322.71	15,033,207.15	14,702,591.29
土地增值税	97,368,549.56	106,286,463.49	22,657,450.13
其他	422,389.77	120,326.96	1,170,489.30
合计	143,235,103.73	151,901,180.21	79,754,681.03

19、其他应付款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
应付利息			
应付股利	1,937,343.15		
其他应付款	7,033,365,283.24	7,095,946,310.39	9,088,485,332.55
合计	7,035,302,626.39	7,095,946,310.39	9,088,485,332.55

（1）其他应付款（按款项性质列示）

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
押金及保证金	5,252,498.68	5,129,399.68	7,147,797.48
拆借款	83,176,004.17	240,000,000.00	250,000,000.00
土地增值税准备金	813,818,332.85	1,055,396,883.61	1,115,354,727.59
代收款	14,214,222.02	15,243,783.42	27,946,436.01
预提费用	14,560,037.68	20,766,537.98	16,401,681.38
往来款	6,090,239,505.91	5,747,846,968.03	7,659,241,103.81
其他	12,104,681.93	11,562,737.67	12,393,586.28
合计	7,033,365,283.24	7,095,946,310.39	9,088,485,332.55

（2）期末余额中账龄超过一年的其他应付款主要为预提的土地增值税准备金。



20、一年内到期的非流动负债

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的长期借款	1,124,031,831.95	876,683,532.99	977,665,316.90
一年内到期的租赁负债	812,995.39	784,873.41	677,323.11
合计	1,124,844,827.34	877,468,406.40	978,342,640.01

(1) 一年内到期的长期借款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
抵押加保证借款	1,082,657,028.19	186,331,410.37	902,239,316.90
保证借款	21,318,137.09	658,923,030.51	75,426,000.00
抵押借款		11,429,092.11	
信用借款	20,056,666.67	20,000,000.00	
合计	1,124,031,831.95	876,683,532.99	977,665,316.90

(2) 一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期借款。

21、其他流动负债

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
待转销项税额	21,827,383.60	25,940,868.82	383,006,147.77
合计	21,827,383.60	25,940,868.82	383,006,147.77

22、长期借款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
信用借款	20,056,666.67	20,000,000.00	30,260,983.20
抵押加保证借款	1,535,402,760.34	1,226,172,193.93	2,158,930,486.38
抵押借款		29,085,906.31	
保证借款	38,898,682.95	1,589,184,030.51	1,842,626,000.00
小计	1,594,358,109.96	2,864,442,130.75	4,031,817,469.58
减：一年内到期的长期借款	1,124,031,831.95	876,683,532.99	977,665,316.90
合计	470,326,278.01	1,987,758,597.76	3,054,152,152.68



23、租赁负债

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
租赁付款额	7,834,429.90	8,034,429.90	8,034,429.89
减：未确认的融资费用	850,861.64	1,036,464.82	1,395,945.08
重分类至一年内到期的非流动负债	812,995.39	784,873.41	677,323.11
租赁负债净额	6,170,572.87	6,213,091.67	5,961,161.70

24、长期应付款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
应付融资租赁款			
代管工程款拨付净额	8,732,575.37	8,724,956.36	36,436,886.33
小计	8,732,575.37	8,724,956.36	36,436,886.33
减：一年内到期长期应付款			
合计	8,732,575.37	8,724,956.36	36,436,886.33

25、实收资本

投资方名称	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31
珠海珠免集团股份有限公司	126,882,015.36			126,882,015.36
合计	126,882,015.36			126,882,015.36

(续)

投资方名称	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
珠海珠免集团股份有限公司	126,882,015.36			126,882,015.36
合计	126,882,015.36			126,882,015.36

(续)

投资方名称	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
珠海珠免集团股份有限公司	126,882,015.36			126,882,015.36
合计	126,882,015.36			126,882,015.36



26、资本公积

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31
股本溢价	14,132,163.27			14,132,163.27
其他资本公积	40,812,854.32	2,248,738.67		43,061,592.99
合计	54,945,017.59	2,248,738.67		57,193,756.26

（续）

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
股本溢价	14,132,163.27			14,132,163.27
其他资本公积	40,812,854.32			40,812,854.32
合计	54,945,017.59			54,945,017.59

（续）

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
股本溢价	14,132,163.27			14,132,163.27
其他资本公积	40,812,854.32			40,812,854.32
合计	54,945,017.59			54,945,017.59

2025 年 1-7 月资本公积变动系：以名义价格 1 元集团内转让净资产为负数的子公司股权。

27、其他综合收益

项目	2024.12.31 (1)	本期所得 税前发生 额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司 (2)	税后归 属于少 数股东	2025.7.31 (3) = (1) + (2)
一、不能重分类 进损益的其他 综合收益							
其他权益工具 投资公允价值 变动							
二、将重分类进 损益的其他综 合收益	623,684,172.45		299,639.43	-74,909.86	-224,729.57		623,459,442.88
投资性房地产 初始公允价值 变动	623,684,172.45		299,639.43	-74,909.86	-224,729.57		623,459,442.88
其他综合收益 合计	623,684,172.45		299,639.43	-74,909.86	-224,729.57		623,459,442.88



(续)

项目	2023.12.31 (1)	本期所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得税 费用	税后归属于 母公司 (2)	税后归 属于少 数股 东	2024.12.31 (3) = (1) + (2)
一、不能重 分类进损益 的其他综合 收益							
其他权益工 具投资公允 价值变动							
二、将重分 类进损益的 其他综合收 益	679,804,622.19	1,387,600.00	58,449,592.65	-1,357,822.91	-56,120,449.74	416,280.00	623,684,172.45
投资性房地 产初始公允 价值变动	679,804,622.19	1,387,600.00	58,449,592.65	-1,357,822.91	-56,120,449.74	416,280.00	623,684,172.45
其他综合收 益合计	679,804,622.19	1,387,600.00	58,449,592.65	-1,357,822.91	-56,120,449.74	416,280.00	623,684,172.45

(续)

项目	2022.12.31 (1)	本期所得税前 发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所得税 费用	税后归属于母 公司 (2)	税后归 属于少 数股 东	2023.12.31 (3) = (1) + (2)
一、不能 重分类进 损益的其 他综合收 益							
其他权益 工具投资 公允价值 变动							
二、将重 分类进损 益的其他 综合收益	697,967,787.88	-24,217,554.29		-6,054,388.60	-18,163,165.69		679,804,622.19
投资性房地 产初始公 允价值变 动	697,967,787.88	-24,217,554.29		-6,054,388.60	-18,163,165.69		679,804,622.19
其他综合 收益合计	697,967,787.88	-24,217,554.29		-6,054,388.60	-18,163,165.69		679,804,622.19



28、盈余公积

项目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31
法定盈余公积	86,700,232.54			86,700,232.54
合计	86,700,232.54			86,700,232.54
(续)				
项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
法定盈余公积	86,700,232.54			86,700,232.54
合计	86,700,232.54			86,700,232.54
(续)				
项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	86,700,232.54			86,700,232.54
合计	86,700,232.54			86,700,232.54

29、未分配利润

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
调整前上期末未分配利润	223,738,347.41	1,425,499,920.28	1,745,374,719.73
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	223,738,347.41	1,425,499,920.28	1,745,374,719.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-542,589,209.62	-1,201,761,572.87	-319,874,799.45
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			
应付普通股股利			
期末未分配利润	-318,850,862.21	223,738,347.41	1,425,499,920.28

30、营业收入和营业成本

项目	2025 年 1-7 月	
	收入	成本
主营业务	552,995,699.25	483,477,968.91
其他业务	20,171,871.70	1,904,979.08
合计	573,167,570.95	485,382,947.99



(续)		
项目	2024 年度	
	收入	成本
主营业务	2,213,570,493.64	1,945,274,557.70
其他业务	48,713,890.26	8,420,138.20
合计	2,262,284,383.90	1,953,694,695.90

(续)		
项目	2023 年度	
	收入	成本
主营业务	4,198,127,516.49	3,318,671,412.40
其他业务	69,249,765.28	17,545,459.24
合计	4,267,377,281.77	3,336,216,871.64

(1) 主营业务分类列示

类别	2025 年 1-7 月	
	营业收入	营业成本
房地产收入	484,400,512.67	425,085,175.94
其他收入	68,595,186.58	58,392,792.97
合计	552,995,699.25	483,477,968.91

(续)		
类别	2024 年度	
	营业收入	营业成本
房地产收入	2,104,961,739.42	1,856,666,925.65
其他收入	108,608,754.22	88,607,632.05
合计	2,213,570,493.64	1,945,274,557.70

(续)		
类别	2023 年度	
	营业收入	营业成本
房地产收入	4,100,628,141.07	3,244,357,373.11
其他收入	97,499,375.42	74,314,039.29
合计	4,198,127,516.49	3,318,671,412.40



31、税金及附加

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
城建税	1,960,306.64	5,557,413.46	13,388,196.72
教育费附加	1,400,217.47	4,485,283.64	10,003,222.07
土地增值税	50,961,362.87	487,557,122.68	414,727,296.17
房产税	2,579,886.75	7,296,997.69	7,446,589.70
印花税	453,230.57	1,685,647.25	4,008,925.00
其他	912,821.45	3,005,148.87	3,608,248.84
合计	58,267,825.75	509,587,613.59	453,182,478.50

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

32、销售费用

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
人工与行政费用	7,676,126.44	22,002,214.40	34,698,866.45
广告及营销推广费	48,648,466.15	92,638,509.75	92,637,584.96
其他	8,284,853.58	13,641,749.70	16,933,704.72
合计	64,609,446.17	128,282,473.85	144,270,156.13

33、管理费用

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
人工与行政费用	23,994,379.06	47,133,718.10	54,118,759.82
财产费用	11,491,748.17	20,649,368.81	21,127,908.58
其他	54,491.43	132,456.69	84,776.50
合计	35,540,618.66	67,915,543.60	75,331,444.90

34、研发费用

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
人员人工	1,193,420.85	3,562,674.76	3,027,220.74
合计	1,193,420.85	3,562,674.76	3,027,220.74

35、财务费用

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
利息支出	233,934,357.70	614,690,005.01	934,828,162.57
减：利息资本化		52,523,604.80	410,179,489.78



项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
利息收入	171,162.81	887,513.86	11,320,440.69
汇兑损益	5,645,746.05	-7,119,664.26	-9,967,166.85
手续费及其他	321,556.12	1,062,879.51	4,633,174.51
合计	239,730,497.06	555,222,101.60	507,994,239.76

36、其他收益

补助项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度	与资产相关/ 与收益相关
农业基础设施财政补贴			18,040.00	与收益相关
税费减免	7,833.30	71,165.57	568,541.81	与收益相关
代扣税费手续费返还及其他	45,054.79	264,558.35	201,706.67	与收益相关
合计	52,888.09	335,723.92	788,288.48	

- (1) 政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助；
- (2) 作为非经常性损益的政府补助，具体原因见附注十五、1。

37、投资收益

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
处置长期股权投资产生的投资收益		143,197,011.47	3,687,330.40
取得分红	962,259.27		
合计	962,259.27	143,197,011.47	3,687,330.40

38、公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-25,322,853.71	-71,744,113.68	-68,744,811.38
合计	-25,322,853.71	-71,744,113.68	-68,744,811.38

39、信用减值损失（损失以“—”号填列）

项 目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
应收账款坏账损失	-844,395.16	-1,455,309.91	-581,955.99
其他应收款坏账损失	297,368.43	-4,332,100.57	-679,524.90
合计	-547,026.73	-5,787,410.48	-1,261,480.89



40、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失	-152,140,899.67	-340,750,190.76	-142,100,451.98
合计	-152,140,899.67	-340,750,190.76	-142,100,451.98

41、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
固定资产处置利得	-23,769.44	1,626,851.10	41,309,511.23
合计	-23,769.44	1,626,851.10	41,309,511.23

42、营业外收入

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
非流动资产毁损报废利得			74,011.92
购房定金挹定	310,000.00	1,529,850.00	3,040,000.00
无需支付的预计负债			6,419,912.18
违约金及其他	72,012.95	4,710.13	25,425,617.78
合计	382,012.95	1,534,560.13	34,959,541.88

43、营业外支出

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
非流动资产毁损报废损失		2,050.75	
罚款支出	133,467.32	20,560,191.06	6,522,240.24
其他	2,233.76	27,116.76	867,680.60
合计	135,701.08	20,589,358.57	7,389,920.84

44、所得税费用

（1）所得税费用明细

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	1,659,566.10	21,439,168.01	19,254,605.40
递延所得税费用	55,382,279.95	-28,056,841.84	-65,064,364.80
合计	57,041,846.05	-6,617,673.83	-45,809,759.40



(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
利润总额	-488,330,275.85	-1,248,157,646.27	-391,397,123.00
按法定税率计算的所得税费用	-122,082,568.96	-312,039,411.57	-97,849,280.75
某些子公司适用不同税率的影响	55,030.59	51,481.36	-1,475,112.24
对以前期间当期所得税的调整	216,550.23	-8,016.23	7,992,543.67
无须纳税的收入（以“-”填列）			
不可抵扣的成本、费用和损失	74,790.11	6,731,943.66	1,982,802.27
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）			
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	178,778,044.08	298,907,876.96	44,917,719.39
其他		-261,548.01	-1,378,431.74
所得税费用	57,041,846.05	-6,617,673.83	-45,809,759.40

45、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
单位往来	5,829,158,154.86	4,366,311,673.18	5,374,034,877.66
租金收入		19,819,457.86	
利息收入	180,729.77	772,214.75	9,674,170.43
个人往来	76,000.00	426,139.76	519,340.78
政府补助款	35,054.76	203,796.24	133,043.75
押金/保证金	1,153,520.55	5,260,457.31	15,990,045.80
代收代付款净额			9,198,446.21
其他	3,964,125.50	5,632,716.99	14,558,551.63
合计	5,834,567,585.44	4,398,426,456.09	5,424,108,476.26

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
单位往来	3,852,356,566.55	3,402,013,705.94	7,790,297,590.77
广告及营销推广费	50,092,532.34	74,946,424.51	109,440,690.23



项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
代收代付款净额	4,652,037.75	31,475,596.01	108,732,900.99
行政费用	7,121,313.69	22,119,687.09	33,353,458.24
押金/保证金	1,434,131.75	2,250,952.35	2,287,169.04
其他	775,427.06	26,160,010.35	12,720,111.78
合计	3,916,432,009.14	3,558,966,376.25	8,056,831,921.05

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
处置子公司		481,722,600.73	
合计		481,722,600.73	

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
质押存单收回			196,387,500.00
保证金收回			1,376,541.76
合计			197,764,041.76

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
租金	200,000.00		1,036,803.38
合计	200,000.00		1,036,803.38

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-545,372,121.90	-1,241,539,972.44	-345,587,363.60
加：资产减值损失	152,140,899.67	340,750,190.76	142,100,451.98
信用减值损失	547,026.73	5,787,410.48	1,261,480.89
固定资产折旧	13,256,047.84	22,899,871.49	25,338,544.29



补充资料	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
使用权资产折旧	492,945.53	845,049.48	845,049.46
无形资产摊销	378,637.60	78,828.75	10,395.00
长期待摊费用摊销	5,611,476.50	9,504,265.32	12,430,963.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	23,769.44	-1,626,851.10	-41,309,511.23
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		2,050.75	-74,011.92
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	25,322,853.71	71,744,113.68	68,744,811.38
财务费用（收益以“－”号填列）	233,934,357.70	562,166,400.21	514,681,505.94
投资损失（收益以“－”号填列）	-962,259.27	-143,197,011.47	-3,687,330.40
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	61,712,993.37	-17,258,156.09	29,630,864.88
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-6,330,713.42	-12,230,006.17	-100,749,618.23
存货的减少（增加以“－”号填列）	173,789,098.98	1,485,193,122.78	2,709,630,128.46
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	5,642,374,315.70	4,492,583,211.66	-1,384,375,498.37
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,043,794,900.93	-4,470,653,390.02	1,088,686,138.41
其他			
经营活动产生的现金流量净额	1,713,124,427.25	1,105,049,128.07	2,717,577,000.57

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	152,750,951.04	297,974,640.40	454,191,120.13
减：现金的期初余额	297,974,640.40	454,191,120.13	1,053,023,142.13
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	-145,223,689.36	-156,216,479.73	-598,832,022.00

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
一、现金	152,750,951.04	297,974,640.40	454,191,120.13
其中：库存现金	38,502.01	2,195.01	87,386.22
可随时用于支付的银行存款	150,057,047.64	296,201,601.86	454,102,429.12



项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
可随时用于支付的其他货币资金	2,655,401.39	1,770,843.53	1,304.79
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	152,750,951.04	297,974,640.40	454,191,120.13

47、所有权或使用权受到限制的资产

金额单位：万元				
项目	2025.7.31 账面价值	2024.12.31 账面价值	2023.12.31 账面价值	受限原因
货币资金	152.53	436.32		资金冻结
存货	208,057.63	224,085.20	615,426.45	设定抵押
投资性房地产	89,794.47	163,634.25	197,882.82	设定抵押
固定资产	45,432.14	46,191.24	9,460.80	设定抵押
合计	343,436.77	434,347.01	822,770.07	

六、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

本报告期内未发生同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本报告期内未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本报告期内未发生反向购买的情况。

4、处置子公司

2025 年处置子公司

公司名称	变更原因
减少：	
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	模拟处置



2024 年处置子公司

公司名称	变更原因
减少：	
上海海控保联置业有限公司	处置
重庆两江新区格力地产有限公司	处置
上海海控太联置业有限公司	处置
三亚合联建设发展有限公司	处置

5、其他

无

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	珠海格力置盛实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		同一控制下企业合并
2	珠海格力房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	营销策划	100		设立
3	珠海格力建材有限公司	珠海	珠海	商业批发、零售	100		同一控制下企业合并
4	珠海格力地产物业服务股份有限公司	珠海	珠海	物业管理	60	40	设立
5	珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	珠海	珠海	工程管理	100		设立
6	珠海格力地产物业代理有限公司	珠海	珠海	物业代理	100		设立
7	珠海香湾码头发展有限公司	珠海	珠海	港口建设	100		设立
8	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	珠海	种植、养殖	60		设立
9	珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	珠海	旅游	100		设立
10	珠海保联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		设立
11	珠海海控玖零玖投资股份有限公司	珠海	珠海	投资	100		设立
12	珠海合联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		设立
13	珠海海合商业管理有限公司	珠海	珠海	商业及广告管理		100	设立
14	珠海海融智汇科技有限公司	珠海	珠海	现代科技技术开发及服务		100	设立
15	珠海太联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		设立



八、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	2025 年 1-7 月计入损益的金额	2024 年度计入损益的金额	2023 年计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
税费减免	7,833.30	71,165.57	568,541.81	其他收益	与收益相关
珠海市斗门区白蕉镇农业技术推广站 2022 年撂荒耕地复耕复种补助资金			18,040.00	其他收益	与收益相关
代扣税费手续费返还及其他	45,054.79	264,558.35	201,706.67	其他收益	与收益相关
合计	52,888.09	335,723.92	788,288.48		

九、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、交易性金融资产、其他非流动金融资产、债权投资、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

管理层负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。



（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

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。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款，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、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。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时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。

本公司将继续促加快项目开发进度，强化销售力度和加快回款速度。整合自身资源优势，优化项目投资结构，加强各项目的统筹规划，拓宽融资渠道，提高公司抗风险能力。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

（4）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。



本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

(5) 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，因此汇率变动对本公司的影响较小。

十、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

以公允价值计量的项目和金额

于2025年7月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
其中：浮动收益银行理财产品				
（二）其他权益工具投资				
1.权益工具投资				
（三）其他非流动金融资产				
（四）投资性房地产		2,026,533,200.00		2,026,533,200.00
1.出租的建筑物		2,026,533,200.00		2,026,533,200.00
持续以公允价值计量的资产总额		2,026,533,200.00		2,026,533,200.00



十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司持股比 例%	母公司对本 公司表决权 比例%
珠海珠免集团股份有限 公司	珠海	实业投资、投资及投资管理、房地产开发经营、物业管理；货物和技术的进出口经营(国家禁止和限制的进出口货物、技术除外)；建筑材料的销售。	188,500.58	100.00	100.00

本公司最终控制方是：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

(1) 重要的合营企业

无。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无。

(3) 本公司重要联营企业

无。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海投资控股有限公司	母公司之母公司
珠海创投港澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	母公司之母公司控制之公司
珠海格力港澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	母公司之母公司控制之公司
上海海控合联置业有限公司	母公司之母公司控制之公司
三亚合联建设发展有限公司	母公司之母公司控制之公司
上海海控太联置业有限公司	母公司之母公司控制之公司



关联方名称	与本公司关系
重庆两江新区格力地产有限公司	母公司之母公司控制之公司
珠海海岸无界文化管理有限公司	母公司之母公司控制之公司
珠海海岸影院管理有限公司	母公司之母公司控制之公司
珠海海控小额贷款有限公司	母公司之母公司控制之公司
珠海粤雅传媒有限公司	母公司之母公司控制之公司
格力地产（香港）有限公司	母公司控制之公司
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	母公司控制之公司
上海沪和企业管理有限公司	母公司控制之公司
珠海爱为康检测技术有限公司	母公司控制之公司
珠海保联投资控股有限公司	母公司控制之公司
珠海高格企业管理有限公司	母公司控制之公司
珠海高格医疗科技有限公司	母公司控制之公司
珠海格力健身餐饮有限公司	母公司控制之公司
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	母公司控制之公司
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	母公司控制之公司
珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	母公司控制之公司
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	母公司控制之公司
珠海静云公馆酒店管理有限公司	母公司控制之公司
珠海万海旅游有限公司	母公司控制之公司
珠海万海游艇会有限公司	母公司控制之公司
珠海万联海岛开发有限公司	母公司控制之公司
珠海万山静云酒店管理有限公司	母公司控制之公司
珠海粤和企业管理有限公司	母公司控制之公司
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	母公司控制之公司
嘉兴行舍电子商务有限公司	母公司控制之公司
上海海控商业保理有限公司	母公司控制之公司
珠海爱为康医药产业投资有限公司	母公司控制之公司
珠海保联供应链管理有限公司	母公司控制之公司
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	母公司控制之公司
珠海保联企业管理有限公司	母公司控制之公司



关联方名称	与本公司关系
珠海保联水产品营销有限公司	母公司控制之公司
珠海高格大药房有限公司	母公司控制之公司
珠海高格医药销售有限公司	母公司控制之公司
珠海海控贸易有限公司	母公司控制之公司
珠海海控融资租赁有限公司	母公司控制之公司
珠海海控商贸服务有限公司	母公司控制之公司
珠海海控物流有限公司	母公司控制之公司
珠海汇真商务有限责任公司	母公司控制之公司
珠海市免税企业集团有限公司	母公司控制之公司
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	模拟置出子公司
珠海市恒源电力建设有限公司	其他
珠海华发市政综合服务有限公司	其他
珠海经济特区金叶酒店公司	其他
珠海九控装饰工程有限公司	其他
珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	其他
珠海市香洲区茵卓小学	其他
珠海电力建设工程有限公司	其他
珠海华润银行股份有限公司	其他
珠海康泰明输变电工程有限公司	其他
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	其他

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受服务

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
嘉兴行舍电子商务有限公司	采购商品			1,006,863.57
珠海市恒源电力建设有限公司	采购商品	706,000.00		
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	采购服务	62,394.34		
珠海九控装饰工程有限公司	采购服务	189,405.09		
珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	采购商品	39,963.36		



关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海华发市政综合服务有限公司	采购服务	1,600.00		
珠海万山静云酒店管理有限公司	酒店服务		5,174.00	270,405.04
珠海静云公馆酒店管理有限公司	酒店服务	12,264.00	139,217.00	263,828.57
珠海海控商贸服务有限公司	商贸服务	61.95	1,146.01	
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	采购商品			127,997.26
珠海粤雅传媒有限公司	传媒服务	92,541.51	3,106,140.44	106,497.14
珠海海岸无界文化管理有限公司	文化服务		29,569.06	71,247.80
珠海海岸影院管理有限公司	影院服务		32,961.16	56,064.10
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	采购商品		15,044.25	50,796.53
珠海格力健身餐饮有限公司	餐饮服务			42,791.00
珠海高格大药房有限公司	医药用品			35,091.54
珠海高格医药销售有限公司	医药用品			22,487.97
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	咨询服务	30,000.00	6,218.49	3,051.04
珠海爱为康检测技术有限公司	检测服务			2,180.00
珠海海控贸易有限公司	采购商品			475.00
合计		1,134,230.25	3,335,470.41	2,059,776.56

②销售商品、提供服务

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
三亚合联建设发展有限公司	物业服务等	3,803,955.33		
重庆两江新区格力地产有限公司	物业服务等	2,044,003.49		
上海海控太联置业有限公司	物业服务等	189,141.51		
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	物业服务等	3,089,380.23	5,587,724.49	2,685,617.13
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	物业服务等	3,266,814.86	5,841,909.89	5,445,634.26



关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海保联供应链管理有限公司	物业服务等	401,509.42	234,272.64	14,600.37
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	物业服务等	15,211.69	35,299.41	28,736.00
珠海静云公馆酒店管理有限公司	物业服务等	11,792.46	30,998.23	53,234.18
珠海万联海岛开发有限公司	物业服务等		825,121.91	868,174.72
上海海控合联置业有限公司	物业服务等		130,767.76	131,503.14
珠海万山静云酒店管理有限公司	物业服务等			53,938.38
珠海海控贸易有限公司	物业服务等			2,009.00
珠海爱为康检测技术有限公司	物业服务等			183.49
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	物业服务等	699,501.11	1,282,214.01	3,777,606.77
珠海市香洲区茵卓小学	物业服务等		491,352.20	1,370,790.01
珠海市免税企业集团有限公司	物业服务等			1,237,112.99
珠海投资控股有限公司	物业服务等	47,275.38	82,599.81	88,352.29
珠海海岸影院管理有限公司	物业服务等	6,000.00	10,377.36	51,640.28
珠海海岸无界文化管理有限公司	物业服务等	6,000.00		
珠海汇真商务有限责任公司	物业服务等			6,569.37
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务等			659.48
合计		13,580,585.48	14,552,637.71	15,816,361.86

(2) 关联租赁情况

公司承租：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海粤雅传媒有限公司	房屋建筑物	3,673.27		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物			64,863.30
合计		3,673.27		64,863.30



公司出租：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费		
		2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	房屋建筑物	6,979,962.74	12,178,781.22	14,070,887.07
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物		6,978,985.15	6,978,985.24
珠海静云公馆酒店管理有限公司	房屋建筑物	523,077.43	1,394,873.15	
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	31,610.04	49,672.96	54,188.64
珠海海控商贸服务有限公司	房屋建筑物	9,174.32		
珠海保联供应链管理有限公司	房屋建筑物	4,587.16		
珠海海控物流有限公司	房屋建筑物	4,587.16		
珠海海控融资租赁有限公司	房屋建筑物		5,539.54	5,539.54
珠海经济特区金叶酒店公司	房屋建筑物		4,587.16	4,587.16
合计		7,552,998.85	20,612,439.18	21,114,187.65

(3) 关联方利息支出情况

关联方	关联交易内容	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
上海海控商业保理有限公司	利息支出	849,056.61	1,327,320.33	3,639,001.70
珠海市香洲区茵卓小学	利息支出			2,576,733.79
珠海海控融资租赁有限公司	利息支出	861,989.33	1,742,253.99	1,782,522.08
珠海投资控股有限公司	利息支出	3,794,347.91	16,298,750.00	19,945,069.44
珠海华润银行股份有限公司	利息支出	899,291.68		
珠海海控小额贷款有限公司	利息支出	1,659,166.67	2,315,833.33	
合计		8,063,852.20	21,684,157.65	27,943,327.01

(4) 关联方担保情况

① 本公司作为担保方 单位：万元

被担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海保联水产品营销有限公司	29,400.00	2023-11-2	2026-12-18	否
珠海万联海岛开发有限公司	899.56	2022-11-2	2025-11-2	否



被担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海万山静云酒店管理有限公司	1,338.40	2022-8-16	2025-8-18	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,799.13	2022-11-2	2025-11-2	否
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	7,021.12	2023-7-21	2026-7-23	否
珠海保联水产品营销有限公司	24,369.91	2025-1-16	2026-3-5	否
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	900.00	2024-5-20	2027-5-20	否
珠海高格医药销售有限公司	940.50	2024-9-30	2025-9-30	否
珠海格力建材有限公司	900.00	2024-5-20	2027-5-20	否
珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	940.50	2024-9-30	2025-9-30	否
珠海海控贸易有限公司	900.00	2024-5-20	2027-5-20	否
珠海海控商贸服务有限公司	900.00	2024-6-28	2027-6-28	否
珠海海控物流有限公司	900.00	2024-5-20	2027-5-20	否
珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	900.00	2024-5-20	2027-5-20	否
珠海万山静云酒店管理有限公司	940.50	2024-9-30	2025-9-30	否
珠海鼎元生态农业有限公司	7,260.00	2023-6-27	2027-9-26	否
珠海保联水产品营销有限公司	34,000.00	2024-7-5	2026-7-5	否
珠海保联水产品营销有限公司	40,000.00	2023-8-4	2025-9-27	否
珠海保联水产品营销有限公司	15,000.00	2024-11-8	2025-11-7	否
珠海保联水产品营销有限公司	11,000.00	2025-1-7	2026-1-6	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2025-1-6	2026-1-5	否
珠海保联水产品营销有限公司	6,000.00	2024-12-1	2025-12-1	否
珠海保联水产品营销有限公司	5,000.00	2024-11-8	2025-11-7	否
合计	196,309.61			

② 本公司作为被担保方 单位：万元

担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海鼎元生态农业有限公司	20,000.00	2024-4-22	2026-1-8	否
珠海格力房产有限公司	26,275.00	2022-5-31	2027-5-29	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,799.13	2022-11-2	2025-11-2	否
珠海格力房产有限公司	59,960.00	2022-1-14	2026-1-13	否
珠海格力房产有限公司	53,430.00	2021-5-20	2026-5-18	否



担保方	2025.7.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海格力建材有限公司	900.00	2024-5-20	2027-5-20	否
珠海鼎元生态农业有限公司	7,260.00	2023-6-27	2027-9-26	否
珠海鼎元生态农业有限公司	1,000.00	2024-12-27	2025-12-26	否
珠海格力建材有限公司	1,000.00	2024-3-21	2026-3-10	否
珠海格力房产有限公司	3,246.48	2023-12-15	2026-12-15	否
珠海鼎元生态农业有限公司	499.00	2025-4-29	2028-4-28	否
珠海格力建材有限公司	499.00	2025-6-5	2028-6-5	否
珠海格力房产有限公司	4,239.35	2024-11-5	2025-10-24	否
珠海格力建材有限公司	530.00	2024-12-28	2025-12-27	否
珠海格力建材有限公司	470.00	2024-12-27	2025-12-26	否
珠海格力建材有限公司	1,000.00	2025-5-29	2026-5-29	否
珠海格力建材有限公司	2,000.00	2024-11-18	2025-11-18	否
珠海鼎元生态农业有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海格力房产有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海太联房产有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海格力地产物业代理有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海格力房地产营销策划有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海保联房产有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海格力置盛实业有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海海控淇澳旅游有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海合联房产有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海海融智汇科技有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海海合商业管理有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
珠海格力建材有限公司	500.00	2025-7-25	2025-10-24	否
合计	190,607.96			



6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
应收股利	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22
应收股利	上海弘翌投资合伙企业(有限合伙)	962,259.27		
应收股利合计		62,415,704.49	61,453,445.22	61,453,445.22
应收账款	重庆两江新区格力地产有限公司	2,667,027.01		
应收账款	上海海控太联置业有限公司	141,737.37		
应收账款	珠海珠免商业运营管理股份有限公司 (原用名珠海海控商业管理股份有限公司)	11,892,404.43	8,614,817.82	2,738,374.12
应收账款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	1,610,666.64	1,164,713.24	723,735.75
应收账款	珠海万联海岛开发有限公司	874,629.23	874,629.23	963,285.72
应收账款	珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	211,848.90	105,924.45	
应收账款	珠海保联供应链管理有限公司	213,773.58	50,000.00	
应收账款	上海海控合联置业有限公司	11,007.00		135,448.23
应收账款	珠海市免税企业集团有限公司	70,000.00		
应收账款	珠海海控贸易有限公司			1,357.00
应收账款合计		17,693,094.16	10,810,084.74	4,562,200.82
其他应收款	珠海珠免集团股份有限公司		1,879,093,762.97	
其他应收款	格力地产（香港）有限公司	320,410,220.69	349,569,649.32	318,953,047.45
其他应收款	珠海高格医疗科技有限公司	249,228,717.77	236,278,717.77	202,544,229.04
其他应收款	珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）		176,701,847.54	20,688,641.88
其他应收款	珠海万联海岛开发有限公司	150,679,332.54	140,844,332.54	59,391,803.32
其他应收款	珠海万山静云酒店管理有限公司	123,915,206.95	123,577,206.95	
其他应收款	珠海高格企业管理有限公司	92,827,464.23	87,677,464.23	98,087,464.23
其他应收款	上海沪和企业管理有限公司	41,030,000.00	41,030,000.00	41,170,000.00
其他应收款	珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）		3,355,311.40	
其他应收款	珠海静云公馆酒店管理有限公司	9,154,411.40	2,195,068.83	174,994.36
其他应收款	珠海珠免商业运营管理股份有限公司 (原用名珠海海控商业管理股份有限公司)		110,355.20	
其他应收款	珠海万海游艇会有限公司	815,300.00		715,300.00



项目名称	关联方	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
其他应收款	珠海爱为康检测技术有限公司	948,000.00		500,000.00
其他应收款	珠海格力健身餐饮有限公司			394,870.50
其他应收款	珠海粤和企业管理有限公司	448,299.00		300,200.00
其他应收款	珠海保联供应链管理有限公司	2,212,210.33		
其他应收款	珠海海控商贸服务有限公司	15,805,543.08		
其他应收款	珠海珠免科技有限公司（原用名珠海海控科技有限公司）	274,239,914.22		
其他应收款	珠海爱为康医药产业投资有限公司	150,000.00		
其他应收款	珠海珠免渔业投资有限公司（原用名珠海海控远洋渔业投资有限公司）	11,335,311.40		
其他应收款	珠海海控竹洲水乡发展有限公司	18,039,803.83		
其他应收款	珠海万海旅游有限公司			300,000.00
其他应收款	珠海创投港澳大桥珠海口岸运营管理有限公司			180,396.52
其他应收款	珠海创投港澳大桥珠海口岸运营管理有限公司口岸客运站			150,759.00
其他应收款	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）			100.00
其他应收款	珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	1,500.00		
其他应收款合计		1,311,241,235.44	3,040,433,716.75	743,551,806.30

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
应付账款	珠海珠免集团股份有限公司	5,911,748.08	5,911,748.08	6,469,191.08
应付账款	格力地产（香港）有限公司	21,860,208.00		
应付账款	珠海电力建设工程有限公司	950,951.81		
应付账款	珠海华发市政综合服务公司	1,600.00		
应付账款	珠海粤雅传媒有限公司		1,106,146.00	
应付账款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司		18,675.00	18,675.00
应付账款合计		28,724,507.89	7,036,569.08	6,487,866.08
应付股利	珠海珠免集团股份有限公司	1,937,343.15		
应付股利合计		1,937,343.15		
其他应付款	珠海保联水产品营销有限公司	4,206,246,017.64	3,499,724,738.74	2,677,954,798.37



珠海格力房产有限公司

模拟财务报表附注

2023 年至 2025 年 7 月 31（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
其他应付款	珠海珠免集团股份有限公司	691,942,157.58		2,628,751,468.69
其他应付款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	338,220,781.81	1,313,186,591.97	1,750,575,608.78
其他应付款	珠海保联投资控股有限公司	511,774,444.15	525,912,000.00	168,350,000.00
其他应付款	珠海投资控股有限公司	83,185,487.19	240,009,483.02	250,009,483.02
其他应付款	珠海珠免商业运营管理股份有限公司（原用名珠海海控商业管理股份有限公司）	127,734,327.57	153,225,535.24	276,760,221.99
其他应付款	珠海海控物流有限公司	104,135,225.00	104,773,225.00	
其他应付款	珠海高格医药销售有限公司	47,328,007.36	57,812,908.36	22,842,804.77
其他应付款	珠海海控贸易有限公司	34,906,563.87	34,906,563.87	
其他应付款	保联（珠海横琴）商业零售有限公司	9,980,585.68	15,080,985.68	
其他应付款	珠海保联国际物流合作园投资有限公司	10,125,000.00	5,125,000.00	
其他应付款	珠海保联企业管理有限公司	4,975,000.00	5,125,000.00	
其他应付款	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	2,358,900.00		
其他应付款	珠海康泰明输变电工程有限公司	103,000.00		
其他应付款	珠海爱为康医药产业投资有限公司		5,050,000.00	
其他应付款	珠海保联供应链管理有限公司		4,972,789.67	
其他应付款	珠海万海旅游有限公司		4,850,000.00	
其他应付款	珠海粤和企业管理有限公司		4,834,800.00	
其他应付款	珠海格力健身餐饮有限公司		4,730,129.50	
其他应付款	珠海万海游艇会有限公司		4,334,700.00	
其他应付款	珠海爱为康检测技术有限公司		4,202,000.00	
其他应付款	上海海控合联置业有限公司			71,242,488.80
其他应付款	珠海万山静云酒店管理有限公司			123,118,801.45
其他应付款	珠海海岸无界文化管理有限公司			2,700,000.00
其他应付款	珠海市香洲区茵卓小学			1,831,983.60
其他应付款	珠海粤雅传媒有限公司			618,192.50
其他应付款合计		6,173,015,497.85	5,987,856,451.05	7,974,755,851.97
合同负债	珠海市香洲区茵卓小学			320,833.33
合同负债	珠海市免税企业集团有限公司			210,000.00
合同负债合计				530,833.33
短期借款	珠海海控小额贷款有限公司	55,000,000.00	70,665,833.33	10,000,000.00
短期借款合计		55,000,000.00	70,665,833.33	10,000,000.00



项目名称	关联方	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
一年内到期的非流动负债	珠海海控融资租赁有限公司	20,918,137.09	11,429,092.11	12,088,116.82
一年内到期的非流动负债	上海海控商业保理有限公司	20,056,666.67	20,000,000.00	30,260,983.20
一年内到期的非流动负债合计		40,974,803.76	31,429,092.11	42,349,100.02
长期借款	珠海海控融资租赁有限公司	8,000,545.86	17,656,814.21	19,396,089.67
长期借款合计		8,000,545.86	17,656,814.21	19,396,089.67

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2025 年 7 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

2、或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司及其子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产权证》办出及抵押登记手续办妥后之日止，截至 2025 年 7 月 31 日止，承担阶段性担保额为人民币 1.77 亿元。

十三、资产负债表日后事项

截至报告日，公司不存在其他应披露的重大资产负债表日后事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内			39,425,680.00
1 至 2 年	9,425,680.00	25,482,980.00	



账龄	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
2 至 3 年			
3 年以上			
小计	9,425,680.00	25,482,980.00	39,425,680.00
减：坏账准备	1,131,081.60	1,131,081.60	94,256.80
合计	8,294,598.40	24,351,898.40	39,331,423.20

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025.7.31				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,425,680.00	100.00	1,131,081.60	12.00	8,294,598.40
其中：					
应收政府款项					
应收其他款项	9,425,680.00	100.00	1,131,081.60	12.00	8,294,598.40
合计	9,425,680.00	100.00	1,131,081.60	12.00	8,294,598.40

(续)

类别	2024.12.31				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例(%)	金 额	预期信用 损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	25,482,980.00	100.00	1,131,081.60	4.44	24,351,898.40
其中：					
应收政府款项	16,057,300.00	63.01			16,057,300.00
应收其他款项	9,425,680.00	36.99	1,131,081.60	12.00	8,294,598.40
合计	25,482,980.00	100.00	1,131,081.60	4.44	24,351,898.40

(续)

类别	2023.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	

按单项计提坏账准备



类别	2023.12.31				账面 价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率(%)	
按组合计提坏账准备	39,425,680.00	100.00	94,256.80	0.24	39,331,423.20
其中：					
应收政府款项	30,000,000.00	76.09			30,000,000.00
应收其他款项	9,425,680.00	23.91	94,256.80	1.00	9,331,423.20
合计	39,425,680.00	100.00	94,256.80	0.24	39,331,423.20

按组合计提坏账准备：
组合计提项目： 应收其他款项

项目	2025.7.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1-2 年	9,425,680.00	1,131,081.60	12.00
合计	9,425,680.00	1,131,081.60	12.00

（续）

项目	2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1-2 年	9,425,680.00	1,131,081.60	12.00
合计	9,425,680.00	1,131,081.60	12.00

（续）

项目	2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	39,425,680.00	94,256.80	0.24
合计	39,425,680.00	94,256.80	0.24

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2022.12.31	
本期计提	94,256.80
本期收回或转回	
本期核销	
其他	
2023.12.31	94,256.80



项目	坏账准备金额
本期计提	1,036,824.80
本期收回或转回	
本期核销	
其他	
2024.12.31	1,131,081.60
本期计提	
本期收回或转回	
本期核销	
其他	
2025.7.31	1,131,081.60

(4) 本期无实际核销的应收账款情况。

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况：

2025 年 7 月 31 日按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 9,425,680.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 100%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,131,081.60 元。

2、其他应收款

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
应收利息			
应收股利	61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22
其他应收款	2,314,817,154.06	3,134,950,888.72	5,244,518,708.66
合计	2,376,270,599.28	3,196,404,333.94	5,305,972,153.88

(1) 应收股利

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22
小计	61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22
减：坏账准备			
合计	61,453,445.22	61,453,445.22	61,453,445.22



(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
1 年以内	2,306,411,267.34	3,126,568,660.19	5,241,177,094.00
1 至 2 年	6,799,345.63	6,693,294.19	3,265,514.98
2 至 3 年	295,455.99	2,503,585.00	22,244.43
3 年以上	3,533,870.72	1,086,467.91	1,093,708.02
小计	2,317,039,939.68	3,136,852,007.29	5,245,558,561.43
减：坏账准备	2,222,785.62	1,901,118.57	1,039,852.77
合计	2,314,817,154.06	3,134,950,888.72	5,244,518,708.66

②按款项性质披露

项目	2025.7.31	2024.12.31	2023.12.31
关联方往来款项	2,306,343,561.89	3,125,576,874.80	5,233,711,662.27
保证金、押金及备用金	2,730,870.00	2,730,870.00	2,730,870.00
代收代付款			38,000.00
其他	7,965,507.79	8,544,262.49	9,078,029.16
合计	2,317,039,939.68	3,136,852,007.29	5,245,558,561.43

③各报告期期末坏账准备计提情况

2025 年 7 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2025 年 7 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	2,317,039,939.68	0.10	2,222,785.62	2,314,817,154.06
组合 1：应收关联方款项	2,301,825,433.49			2,301,825,433.49
组合 2：应收其他款项	15,214,506.19	14.61	2,222,785.62	12,991,720.57
合计	2,317,039,939.68	0.10	2,222,785.62	2,314,817,154.06

截至 2025 年 7 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

截至 2025 年 7 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。



2024 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

截至 2025 年 7 月 31 日，处于 第一阶段的坏账准备： 类别	账面余额	预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	3,136,852,007.29	0.06	1,901,118.57	3,134,950,888.72
组合 1：应收关联方款项	3,125,576,874.80			3,125,576,874.80
组合 2：应收其他款项	11,275,132.49	16.86	1,901,118.57	9,374,013.92
合计	3,136,852,007.29	0.06	1,901,118.57	3,134,950,888.72

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

2023 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	5,245,558,561.43	0.02	1,039,852.77	5,244,518,708.66
组合 1：应收关联方款项	5,233,711,662.27			5,233,711,662.27
组合 2：应收其他款项	11,846,899.16	8.78	1,039,852.77	10,807,046.39
合计	5,245,558,561.43	0.02	1,039,852.77	5,244,518,708.66

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月预 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)	合计
2022 年 12 月 31 日余额	1,106,979.80			1,106,979.80



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	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)	
本期计提	-67,127.03			-67,127.03
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	1,039,852.77			1,039,852.77
本期计提	861,265.80			861,265.80
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	1,901,118.57			1,901,118.57
本期计提	321,667.05			321,667.05
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 7 月 31 日余额	2,222,785.62			2,222,785.62

⑤2025 年 7 月 31 日按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
珠海格力建材有限公司	关联方往来	870,697,293.32	1 年以内	37.58	
珠海太联房产有限公司	关联方往来	728,460,000.00	1 年以内	31.44	
珠海香湾码头发展有限公司	关联方往来	169,420,000.00	1 年以内	7.31	
珠海万联海岛开发有限公司	关联方往来	150,679,332.54	1 年以内	6.50	
珠海万山静云酒店管理有限公司	关联方往来	123,915,206.95	1 年以内	5.35	
合计	--	2,043,171,832.81		88.18	



3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	2025.7.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,052,429,667.69		1,052,429,667.69
合计	1,052,429,667.69		1,052,429,667.69
(续)			
项目	2024.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,069,540,434.35		1,069,540,434.35
合计	1,069,540,434.35		1,069,540,434.35
(续)			
项目	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,347,990,434.35		3,347,990,434.35
合计	3,347,990,434.35		3,347,990,434.35

（2）对子公司投资

被投资单位	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海格力房地产营销策划有限公司	3,500,000.00	1,691,548.49		5,191,548.49		
珠海格力建材有限公司	50,001,679.90			50,001,679.90		
珠海格力地产物业服务股份有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海格力地产物业代理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
珠海格力置盛实业有限公司	312,038,754.45			312,038,754.45		
珠海香湾码头发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海鼎元生态农业有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00			



珠海格力房产有限公司

模拟财务报表附注

2023 年至 2025 年 7 月 31（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.7.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海海控淇澳旅游有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海保联房产有限公司	390,000,000.00			390,000,000.00		
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	18,000,000.00	11,197,684.85		29,197,684.85		
珠海太联房产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	1,069,540,434.35	12,889,233.34	30,000,000.00	1,052,429,667.69		

(续)

被投资单位	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海格力房地产营销策划有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00		
珠海格力建材有限公司	50,001,679.90			50,001,679.90		
珠海格力地产物业服务股份有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海格力地产物业代理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
重庆两江新区格力地产有限公司	660,000,000.00		660,000,000.00			
珠海格力置盛实业有限公司	312,038,754.45			312,038,754.45		
珠海香湾码头发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海鼎元生态农业有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海海控合联置业有限公司	15,000,000.00		15,000,000.00			
上海海控保联置业有限公司	565,000,000.00		565,000,000.00			
珠海海控淇澳旅游有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海保联房产有限公司	390,000,000.00			390,000,000.00		



珠海格力房产有限公司

模拟财务报表附注

2023 年至 2025 年 7 月 31（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海海控玖零玖投资 股份有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
上海海控太联置业有 限公司	1,038,450,000.00		1,038,450,000.00			
珠海太联房产有限公 司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	3,347,990,434.35		2,278,450,000.00	1,069,540,434.35		

(续)

被投资单位	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海格力房地产营销 策划有限公司	3,500,000.00			3,500,000.00		
珠海格力建材有限公司	50,001,679.90			50,001,679.90		
珠海格力地产物业服 务股份有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00		
珠海格力港珠澳大桥 人工岛发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
珠海格力地产物业代 理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
重庆两江新区格力地 产有限公司	660,000,000.00			660,000,000.00		
珠海格力置盛实业有 限公司	312,038,754.45			312,038,754.45		
珠海香湾码头发展有 限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海鼎元生态农业有 限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
珠海海控竹洲水乡发 展有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
上海海控合联置业有 限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
上海海控保联置业有 限公司	565,000,000.00			565,000,000.00		
珠海海控淇澳旅游有 限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
珠海保联房产有限公 司	390,000,000.00			390,000,000.00		
珠海海控玖零玖投资 股份有限公司	18,000,000.00			18,000,000.00		
上海海控太联置业有 限公司	1,038,450,000.00			1,038,450,000.00		



被投资单位	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海高格文化传播有 限公司	500,000.00		500,000.00			
珠海太联房产有限公 司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	3,348,490,434.35		500,000.00	3,347,990,434.35		

4、营业收入和营业成本

项目	2025 年 1-7 月	
	收入	成本
主营业务	482,358,310.84	423,008,921.98
其他业务	16,561,064.42	1,034,489.93
合计	498,919,375.26	424,043,411.91

（续）

项目	2024 年度	
	收入	成本
主营业务	799,378,578.07	566,046,807.91
其他业务	38,055,772.96	6,032,609.92
合计	837,434,351.03	572,079,417.83

（续）

项目	2023 年度	
	收入	成本
主营业务	2,758,195,681.00	1,944,095,790.96
其他业务	30,943,321.94	2,179,287.46
合计	2,789,139,002.94	1,946,275,078.42

（1）主营业务分类列示

类别	2025 年 1-7 月	
	营业收入	营业成本
房地产收入	482,358,310.84	423,008,921.98
合计	482,358,310.84	423,008,921.98



(续)		
类别	2024 年度	
	营业收入	营业成本
房地产收入	799,378,578.07	566,046,807.91
合计	799,378,578.07	566,046,807.91
(续)		
类别	2023 年度	
	营业收入	营业成本
房地产收入	2,758,195,681.00	1,944,095,790.96
合计	2,758,195,681.00	1,944,095,790.96

5、投资收益

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
子公司分红			22,200,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-1,067,043,800.00	3,099,300.00
合计		-1,067,043,800.00	25,299,300.00

十五、补充资料

非经常性损益明细表：

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-2,006.58	145,134,492.43	58,983,754.27
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	45,054.59	335,723.92	261,540.34
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-25,322,853.71	-71,744,113.68	-68,744,811.38
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	246,311.87	-19,054,798.44	27,527,827.37
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-	3,687,330.40
非经常性损益总额	-25,033,493.83	54,671,304.23	21,715,641.00



珠海格力房产有限公司
模拟财务报表附注
2023 年至 2025 年 7 月 31（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2025 年 1-7 月	2024 年度	2023 年度
减：非经常性损益的所得税影响数	-1,727,848.28	-199,616.38	4,237,438.62
非经常性损益净额	-23,305,645.55	54,870,920.61	17,478,202.38
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数 （税后）	21,283.36	12,526.04	108,184.54
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-23,326,928.91	54,858,394.57	17,370,017.84





营业执照

(副本)(20-18)

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙(有限合伙)

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5250 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具
审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
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



2025 年 02 月 07 日

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

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



国家市场监督管理总局监制



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

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：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：北京市财政局



二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制





THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名	邵桂荣
Full name	男
性别	1981-01-12
Sex	致同会计师事务所
出生日期	(特殊普通合伙) 珠海分所
Date of birth	44092319810112147X
工作单位	44092319810112147X
Working unit	
身份证号码	
Identity card No	

证书编号: 110001540440
No. of Certificate

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

发证日期: 2011 年 12 月 22 日
Date of Issuance /y /m /d

2020 年 8 月换发

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



邵桂荣 110001540440

年 月 日
/y /m /d



此件仅用于业务报告使用，复印无效。

证书编号: 110101301459
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2018 年 07 月 09 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

钟圣龙 110101301459

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 钟圣龙
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-11-22
Date of birth
工作单位 瑞华会计师事务所
Working unit
(特殊普通合伙) 珠海分所
身份证号码 362502198411224210
Identity card No.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 12 月 11 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 12 月 11 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

