

珠海市海润房地产开发有限公司

审计报告

大华审字[2023]0021363号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 珠海市海润房地产开发有限公司

## 审计报告及财务报表

(2023年1月1日至2023年10月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司所有者权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-54

## 审计报告

大华审字[2023]0021363号

珠海市海润房地产开发有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称珠海海润公司）财务报表，包括2023年10月31日的合并及母公司资产负债表，2023年1月-10月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠海海润公司2023年10月31日的合并及母公司财务状况以及2023年1月-10月的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于珠海海润公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，珠海海润公司管理层负责评估珠海海润公司的持续经营能力，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珠海海润公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠海海润公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披

露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对珠海海润公司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告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致珠海海润公司不能持续经营。

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

6. 就珠海海润公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

刘涛

中国·北京

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

张庆瑞

二〇二三年十一月八日

# 合并资产负债表

2023年10月31日

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	4,016,727,087.75	1,376,641,711.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	注释2	600,000.00	3,000,000.00
其他应收款	注释3	2,240,123,268.17	5,759,379,813.03
存货	注释4	2,748,348,999.32	2,280,190,390.86
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	注释5	674,147,234.46	319,477,188.51
<b>流动资产合计</b>		<b>9,679,946,589.70</b>	<b>9,738,689,103.49</b>
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			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	注释6	147,852.67	150,876.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释7	93,396,434.63	97,038,058.90
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>93,544,287.30</b>	<b>97,188,935.18</b>
<b>资产总计</b>		<b>9,773,490,877.00</b>	<b>9,835,878,038.67</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并资产负债表（续）

2023年10月31日

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	注释8	313,138,007.03	419,545,482.94
预收款项			
合同负债	注释9	3,563,728,485.09	1,613,598,591.41
应付职工薪酬	注释10		385.98
应交税费	注释11	108,419.41	918,099.21
其他应付款	注释12	595,726,453.45	599,286,184.26
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释13	194,591,638.89	16,260,472.22
其他流动负债	注释14	317,423,964.07	143,535,641.75
<b>流动负债合计</b>		<b>4,984,716,967.94</b>	<b>2,793,144,857.77</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注释15	2,363,375,000.00	2,015,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释7		
其他非流动负债	注释16		350,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,363,375,000.00</b>	<b>2,365,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,348,091,967.94</b>	<b>5,158,144,857.77</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	注释17	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释18	2,201,124,304.26	2,201,124,304.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释19	50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润	注释20	74,274,604.80	2,326,608,876.64
归属于母公司所有者权益合计		2,425,398,909.06	4,677,733,180.90
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,425,398,909.06</b>	<b>4,677,733,180.90</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>9,773,490,877.00</b>	<b>9,835,878,038.67</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并利润表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上年度金额
<b>一、营业收入</b>	注释21	42,147,988.20	220,368,452.02
减：营业成本	注释21	17,593,762.36	75,377,278.49
税金及附加	注释22	10,501,242.64	53,440,099.81
销售费用	注释23	23,852,149.35	19,868,151.66
管理费用	注释24	834,502.32	976,957.21
研发费用			
财务费用	注释25	-75,918,834.35	-49,792,809.13
其中：利息费用	注释25	3,737,552.15	3,420,259.94
利息收入	注释25	79,667,279.03	58,160,715.99
加：其他收益	注释26	3,123.11	14,304.34
投资收益（损失以“-”号填列）			
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			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	注释27	487,451.66	-470,228.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>65,775,740.65</b>	<b>120,042,850.03</b>
加：营业外收入	注释28	1,468,002.56	1,705,000.00
减：营业外支出	注释29	12,738.15	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>67,231,005.06</b>	<b>121,747,850.03</b>
减：所得税费用	注释30	19,565,276.90	28,014,585.91
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>47,665,728.16</b>	<b>93,733,264.12</b>
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		47,665,728.16	93,733,264.12
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		47,665,728.16	93,733,264.12
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
<b>归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b>			
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
<b>归属于少数股东的其他综合收益的税后净额</b>			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>47,665,728.16</b>	<b>93,733,264.12</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		47,665,728.16	93,733,264.12
归属于少数股东的综合收益总额			
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上年度金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,145,701,578.51	1,835,325,543.24
收到的税费返还		26,018,376.45	40,793,700.32
收到其他与经营活动有关的现金		10,925,750,286.27	4,317,424,444.20
经营活动现金流入小计		13,097,470,241.23	6,193,543,687.76
购买商品、接受劳务支付的现金		529,652,298.60	562,747,094.56
支付给职工以及为职工支付的现金		4,330,887.31	765,381.87
支付的各项税费		316,726,800.22	421,470,153.33
支付其他与经营活动有关的现金		7,390,395,498.52	5,110,530,867.44
经营活动现金流出小计		8,241,105,484.65	6,095,513,497.20
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	注释31	<b>4,856,364,756.58</b>	<b>98,030,190.56</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		-	-
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		-	-
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	35,535.00
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		-	35,535.00
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-</b>	<b>-35,535.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		540,000,000.00	2,865,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,553,666.67	-
筹资活动现金流入小计		543,553,666.67	2,865,000,000.00
偿还债务支付的现金		350,000,000.00	1,794,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,405,898,722.22	98,855,228.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		3,758,613.02	6,200,000.00
筹资活动现金流出小计		2,759,657,335.24	1,899,055,228.49
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,216,103,668.57</b>	<b>965,944,771.51</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	注释31	<b>2,640,261,088.01</b>	<b>1,063,939,427.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	注释31	1,376,465,999.74	312,526,572.67
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	注释31	<b>4,016,727,087.75</b>	<b>1,376,465,999.74</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
<b>一、上年年末余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,326,608,876.64		4,677,733,180.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,326,608,876.64		4,677,733,180.90
<b>三、本年增减变动金额</b>										-2,252,334,271.84		-2,252,334,271.84
（一）综合收益总额										47,665,728.16		47,665,728.16
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-2,300,000,000.00		-2,300,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配										-2,300,000,000.00		-2,300,000,000.00
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增实收资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年年末余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	74,274,604.80		2,425,398,909.06

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并所有者权益变动表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年度金额											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
	优先股	永续债	其他									
<b>一、上年年末余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,232,875,612.51		4,583,999,916.77
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
<b>二、本年初余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,232,875,612.51		4,583,999,916.77
<b>三、本年增减变动金额</b>										93,733,264.13		93,733,264.13
（一）综合收益总额										93,733,264.13		93,733,264.13
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增实收资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
<b>四、本年年末余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,326,608,876.64		4,677,733,180.90

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表

2023年10月31日

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		4,006,538,078.89	1,316,276,634.12
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		600,000.00	3,000,000.00
其他应收款	注释1	2,240,137,387.67	5,759,393,932.53
存货		2,749,048,168.03	2,281,068,852.85
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		674,042,446.75	319,372,304.88
<b>流动资产合计</b>		<b>9,670,366,081.34</b>	<b>9,679,111,724.38</b>
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	注释2	3,837,800.00	3,837,800.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		147,852.67	150,876.28
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		196,395,884.90	155,942,294.16
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>200,381,537.57</b>	<b>159,930,970.44</b>
<b>资产总计</b>		<b>9,870,747,618.91</b>	<b>9,839,042,694.82</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司资产负债表（续）

2023年10月31日

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十一	期末余额	上年年末余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		316,948,807.89	422,993,847.65
预收款项			
合同负债		3,563,728,485.09	1,613,598,591.41
应付职工薪酬			385.98
应交税费		108,419.41	918,099.21
其他应付款		594,882,410.26	598,517,725.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		194,591,638.89	16,260,472.22
其他流动负债		317,423,964.07	143,535,641.75
<b>流动负债合计</b>		<b>4,987,683,725.61</b>	<b>2,795,824,763.82</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,363,375,000.00	2,015,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		103,174,242.45	59,123,850.76
其他非流动负债			350,000,000.00
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,466,549,242.45</b>	<b>2,424,123,850.76</b>
<b>负债合计</b>		<b>7,454,232,968.06</b>	<b>5,219,948,614.58</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,201,124,304.26	2,201,124,304.26
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		50,000,000.00	50,000,000.00
未分配利润		65,390,346.59	2,267,969,775.98
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,416,514,650.85</b>	<b>4,619,094,080.24</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>9,870,747,618.91</b>	<b>9,839,042,694.82</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	本期金额	上年度金额
<b>一、营业收入</b>	注释3	42,147,988.20	220,368,452.02
减：营业成本	注释3	17,783,624.76	76,983,207.08
税金及附加		10,501,242.64	53,440,099.81
销售费用		23,852,149.35	19,868,151.66
管理费用		828,860.81	963,639.96
研发费用			
财务费用		-75,813,937.77	-49,631,738.22
其中：利息费用		3,737,552.15	3,420,259.94
利息收入		79,592,146.95	57,998,604.80
加：其他收益		2,259.71	2,291.34
投资收益（损失以“-”号填列）	注释4	50,000,000.00	
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			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		487,451.66	-510,911.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>115,485,759.78</b>	<b>118,236,471.51</b>
加：营业外收入		1,468,002.56	1,705,000.00
减：营业外支出		12,738.15	
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>116,941,024.19</b>	<b>119,941,471.51</b>
减：所得税费用		19,520,453.58	26,700,298.86
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>97,420,570.61</b>	<b>93,241,172.65</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		97,420,570.61	93,241,172.65
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
9. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>97,420,570.61</b>	<b>93,241,172.65</b>
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	本期金额	上年度金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,145,701,578.51	1,835,325,543.24
收到的税费返还		26,017,461.25	39,363,163.41
收到其他与经营活动有关的现金		10,925,644,405.19	4,316,995,529.43
经营活动现金流入小计		<u>13,097,363,444.95</u>	<u>6,191,684,236.08</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		529,328,915.37	576,210,545.35
支付给职工以及为职工支付的现金		4,330,887.31	679,782.21
支付的各项税费		316,726,800.22	420,917,109.24
支付其他与经营活动有关的现金		7,390,436,017.36	5,110,617,561.39
经营活动现金流出小计		<u>8,240,822,620.26</u>	<u>6,108,424,998.19</u>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<u><u>4,856,540,824.69</u></u>	<u><u>83,259,237.89</u></u>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金			-
取得投资收益收到的现金		50,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-
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		<u>50,000,000.00</u>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			35,535.00
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			<u>35,535.00</u>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<u><u>50,000,000.00</u></u>	<u><u>-35,535.00</u></u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			-
取得借款收到的现金		540,000,000.00	2,865,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,553,666.67	-
筹资活动现金流入小计		<u>543,553,666.67</u>	<u>2,865,000,000.00</u>
偿还债务支付的现金		350,000,000.00	1,794,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,405,898,722.22	98,855,228.49
支付其他与筹资活动有关的现金		3,758,613.02	6,200,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>2,759,657,335.24</u>	<u>1,899,055,228.49</u>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<u><u>-2,216,103,668.57</u></u>	<u><u>965,944,771.51</u></u>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<u>2,690,437,156.12</u>	<u>1,049,168,474.40</u>
加：期初现金及现金等价物余额		1,316,100,922.77	266,932,448.37
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<u><u>4,006,538,078.89</u></u>	<u><u>1,316,100,922.77</u></u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司所有者权益变动表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
<b>一、上年年末余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,267,969,775.98	4,619,094,080.24
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
<b>二、本年初余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,267,969,775.98	4,619,094,080.24
<b>三、本年增减变动金额</b>									-2,202,579,429.39	-2,202,579,429.39	
(一) 综合收益总额										97,420,570.61	97,420,570.61
(二) 股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-2,300,000,000.00	-2,300,000,000.00
1. 提取盈余公积										-2,300,000,000.00	-2,300,000,000.00
2. 对股东的分配										-2,300,000,000.00	-2,300,000,000.00
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
<b>四、本期末余额</b>	100,000,000.00				2,201,124,304.26				50,000,000.00	65,390,346.59	2,416,514,650.85

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司所有者权益变动表

2023年1月-10月

编制单位：珠海市海润房地产开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年度金额									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他							
<b>一、上年年末余额</b>	100,000,000.00			2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,174,728,603.33	4,525,852,907.59
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
<b>二、本年初余额</b>	100,000,000.00			2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,174,728,603.33	4,525,852,907.59
<b>三、本年增减变动金额</b>									93,241,172.65	93,241,172.65
（一）综合收益总额									93,241,172.65	93,241,172.65
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增实收资本										
2. 盈余公积转增实收资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
<b>四、本期末余额</b>	100,000,000.00			2,201,124,304.26				50,000,000.00	2,267,969,775.98	4,619,094,080.24

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 珠海市海润房地产开发有限公司 2023年1月-10月财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由珠海市城市资产经营有限公司出资组建的有限责任公司，于2007年12月17日取得珠海市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》，注册资本为人民币100万元。

经过历次股权变更及增资，截至2023年10月31日，公司注册资本1亿元，其中珠海华晖房地产开发有限公司持股55%，珠海华发集团有限公司持股45%。

公司统一社会信用代码为91440400669847879J；法定代表人：周吉林；公司注册地址：珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心1008号；母公司为珠海华晖房地产开发有限公司，最终控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### (二) 经营范围

房地产开发经营、物业管理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

#### (三) 公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发和经营行业，主要产品和服务为住宅和车位等。

#### (四) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共1户，子公司具体情况详见“附注六、（一）在子公司中的权益”。本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

#### (五) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2023年11月8日批准报出。

### 二、财务报表的编制基础

#### (一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，编制财务报表。

## **(二)持续经营**

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## **(三)记账基础和计价原则**

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## **三、重要会计政策、会计估计**

### **(一)遵循企业会计准则的声明**

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

### **(二)会计期间**

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### **(三)营业周期**

本公司的主要业务为房地产开发。房地产行业的营业周期通常从购买土地起到房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；除房地产行业以外的其他经营业务，营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### **(四)记账本位币**

采用人民币为记账本位币。

### **(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**

**1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

### **2. 同一控制下的企业合并**

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终

控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产,该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足的,调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理;不属于一揽子交易的,在取得控制权日,长期股权投资初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。

### 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期,即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时,本公司一般认为实现了控制权的转移:

- (1) 企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- (2) 企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准。
- (3) 已办理了必要的财产权转移手续。
- (4) 本公司已支付了合并价款的大部分,并且有能力、有计划支付剩余款项。
- (5) 本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量,公允价值与其账面价值的差额,计入当期损益。

本公司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;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理;不属于一揽子交易的,合并日之前持有的股权投

资采用权益法核算的,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在处置该项投资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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的,以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和,作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### **4. 为合并发生的相关费用**

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### **(六) 合并财务报表的编制方法**

#### **1. 合并范围**

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

#### **2. 合并程序**

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公

司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表,同时对比较报表的相关项目进行调整,视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或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;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,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除外。

#### (2) 处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,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除外。

## 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## (八) 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。在本

公司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。

### 1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

#### (1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

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，且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，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### (2) 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（债务工具）

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，且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，则本公司将该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。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

### （3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

### （4）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

不符合分类为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条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

### （5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其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工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

## 2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债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负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自

身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

## （2）其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 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金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1)类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

本公司分类为以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

## 3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

### （2）金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

#### 4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条(1)、(2)之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场的

报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、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以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除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外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

#### （1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素

- 1) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；
- 3) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- 4) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化；
- 5) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 6) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 7) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 8) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 9) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

#### （2）已发生信用减值的金融资产

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：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

3) 债权人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；

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

5) 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；

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

### (3) 预期信用损失的确定

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。

本公司基于单项资产评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当单项工具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将金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

### (4) 应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司依据类似信用风险特征将应收款项（应收账款、其他应收款、应收票据和应收票据融资）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：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
------	---------	-------------

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
组合 1: 关联方组合	应收华发股份合并范围内关联方及联合营企业的款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 2: 土地竞买保证金组合	应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 3: 除组合 1、2 外的应收款项(账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算

#### (5) 减记金融资产

当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的,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。

#### 7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;
- (2) 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。

#### (九) 存货

##### 1. 存货的分类

本公司存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品;非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

##### 2. 存货的计价方法

(1) 存货的取得以成本进行初始计量,包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时,以实际成本计价,领用或发出存货时按加权平均法计价;低值易耗品于领用时一次性摊销。

(2) 开发用土地使用权的核算方法:购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权,在尚未投入开发前,作为无形资产核算;土地投入开发时,将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(3) 公共配套设施费的核算方法:公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施,如道路、球场、游泳池等,其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”,按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施,其所发生的支出单独核算,完工时,转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

##### 3. 开发产品和出租开发产品



本公司开发产品核算本公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

#### **4. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分。房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日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。

#### **5. 存货的盘存制度**

存货盘存制度为永续盘存制。

### **(十) 合同资产**

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十一）6. 金融工具减值。

### **(十一) 长期股权投资**

#### **1. 初始投资成本的确定**

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资

产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### (2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资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。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### (3) 权益法核算转公允价值计量

本公司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，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

#### (4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

#### (5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报

表时，处置后的剩余股权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间的差额计入当期损益。

#### 4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

- (1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期

股权投资账面价值之间的差额，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) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，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。

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## (十二) 固定资产

### 1. 固定资产确认条件

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

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

### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，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。

(3) 投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	30	0-10	3—3.33
运输工具	年限平均法	5-10	0-10	9—20
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-10	9—33.33

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 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。

### (十三) 在建工程

#### 1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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。

#### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预

定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### **(十四)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。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(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**

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

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

##### **3. 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

##### **4. 借款费用资本化金额的计算方法**

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定

可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### **(十五)使用权资产**

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

### **(十六)无形资产与开发支出**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

#### **1. 无形资产的初始计量**

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，



除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

本公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

## 3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

## 4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开

发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

### **(十七)商誉**

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合

### **(十八)长期资产减值**

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

### **(十九)长期待摊费用**

#### **1. 摊销方法**

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上

的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

## **(二十) 合同负债**

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## **(二十一) 职工薪酬**

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。

### **1. 短期薪酬**

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### **2. 离职后福利**

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将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。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

### **3. 辞退福利**

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

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将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，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

### **4. 其他长期职工福利**

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## **(二十二) 租赁负债**

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

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

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

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

## **(二十三) 收入**

### **1. 收入确认的一般原则**

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控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，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。

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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，本公司会考虑的迹象：

①公司就该商品或服务享有现时收款权利；

②公司已将该商品的实物转移给客户；

③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

④客户已接受该商品或服务。

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)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值准备。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。本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

## 2. 特定交易的收入处理原则

### (1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额(即，不包含预期因销售退回将退还的金额)确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本(包括退回商品的价值减损)后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

### (2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

### (3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，

或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

### 3. 收入确认的具体方法

#### (1) 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，达到销售合同约定的交付条件，客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

#### (2) 建造合同

本公司在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，并根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

#### (3) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，公司根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，其中已完成劳务的进度根据已经发生的成本占预计总成本的比例确定。

## (二十四) 合同成本

### 1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

### 2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

### 3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在

履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

#### 4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### (二十五) 政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。

#### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产有关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。

#### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，对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。

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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## **(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债**

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司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应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

## **(二十七) 租赁**

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

### **1. 租赁合同的分拆**

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。



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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

## 2. 租赁合同的合并

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

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

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

(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

## 3. 本公司作为承租人

在租赁期开始日，承租人应当对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。

(1) 使用权资产成本

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

① 租赁负债的初始计量金额；

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

③ 本公司发生的初始直接费用；

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。本公司按照《企业会计准则第8号-资产减值》的规定，在资产负债表日，对使用权资产进行减值测试。使用权资产减值准备一旦计提，不得转回。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(2) 租赁负债

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

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

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：

- ① 本集团对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；
- ② 根据担保余值预计的应付金额发生变动；
- ③ 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。

在对租赁负债进行重新计量时，本公司相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

#### 4. 本公司作为出租人

公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

##### (1) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- ① 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- ② 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- ③ 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- ④ 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- ⑤ 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

### **(二十八) 终止经营**

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

### **(二十九) 维修基金**

本公司未计提维修基金准备。维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入当期损益。

本公司根据项目所在地的相关政策，代业主垫付的维修基金在缴纳时计入“其他应收款”，并按本公司坏账准备计提政策计提坏账准备。待向业主收取垫付的维修基金时，冲减相应的“其他应收款”。

### **(三十) 质量保证金**

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“其他应付款”科目下分单位核算。待工程验收合格后并在双方约定的质量保证期限内无质量问题时，则退还质量保证金。

### **(三十一) 重要会计政策、会计估计的变更**

#### **1. 会计政策变更**

##### **(1) 执行企业会计准则解释第 16 号对本公司的影响**

2022年12月13日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释16号”），解释16号“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自2023年1月1日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于本年度施行该事项相关的会计处理。该项会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### （一）公司主要税种和税率

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	应税收入	3%、5%、9%、13%	
城市维护建设税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附加	应交流转税额	2%	
土地使用税	土地面积	8元/平方米	
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税 30%-60%	注1
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注1：本公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

## 五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	4,016,726,087.75	1,376,638,650.04
其他货币资金	1,000.00	3,061.05
合计	4,016,727,087.75	1,376,641,711.09

截止2023年10月31日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

### 注释2. 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	600,000.00	100.00	3,000,000.00	100.00
合计	600,000.00	100.00	3,000,000.00	100.00

## 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
铨智房地产营销策划(香港)有限公司	600,000.00	100.00	一年以内	预付采购款
合计	600,000.00	100.00		

## 注释3. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,240,123,268.17	5,759,379,813.03
合计	2,240,123,268.17	5,759,379,813.03

### (一) 其他应收款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,240,357,325.05	1,840,362,610.69
1-2年	60,522.47	3,919,799,435.85
2-3年	202.50	
3年以上	105,000.00	105,000.00
小计	2,240,523,050.02	5,760,267,046.54
减：坏账准备	399,781.85	887,233.51
合计	2,240,123,268.17	5,759,379,813.03

#### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,233,682,413.12	5,743,677,376.34
押金及保证金	105,000.00	3,605,000.00
物业维修基金	6,735,636.90	12,984,670.20
合计	2,240,523,050.02	5,760,267,046.54

#### 3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,240,523,050.02	100.00	399,781.85	0.02	2,240,123,268.17
其中：关联方组合	2,233,682,413.12	99.69			2,233,682,413.12
账龄组合	6,840,636.90	0.31	399,781.85	5.84	6,440,855.05
合计	2,240,523,050.02	100.00	399,781.85	0.02	2,240,123,268.17

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,760,267,046.54	100.00	887,233.51	0.02	5,759,379,813.03
其中：关联方组合	5,743,677,376.34	99.71			5,743,677,376.34
账龄组合	16,589,670.20	0.29	887,233.51	5.35	15,702,436.69
合计	5,760,267,046.54	100.00	887,233.51	0.02	5,759,379,813.03

#### 4. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	887,233.51			887,233.51
期初余额在本期	——	——	——	——
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	487,451.66			487,451.66
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	399,781.85			399,781.85

## 注释 4. 存货

### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,581,588,890.44		2,581,588,890.44	2,098,652,088.05		2,098,652,088.05
开发产品	166,760,108.88		166,760,108.88	181,538,302.81		181,538,302.81
合计	2,748,348,999.32		2,748,348,999.32	2,280,190,390.86		2,280,190,390.86

### 2. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
珠海华发城建国际海岸花园二期 13 地块	2020 年	2025 年	672,655,675.70	641,950,537.92
华发城建国际海岸花园三期 29-2 地块	2021 年	2023 年	1,421,069,849.67	1,128,005,608.89
华发城建国际海岸花园四期 25# 地块	2021 年	2023 年	487,863,365.07	328,695,941.24
合计			2,581,588,890.44	2,098,652,088.05

### 3. 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠海华发城建国际海岸花园一期住宅	2020 年	40,272,793.61		11,178,075.69	29,094,717.92
珠海华发城建国际海岸花园一期车位	2021 年	141,265,509.20		3,600,118.24	137,665,390.96
合计		181,538,302.81		14,778,193.93	166,760,108.88

存货的其他说明：

1) 截至 2023 年 10 月 31 日止，本公司存货成本不存在成本高于可变现净值的情形，故未计提存货跌价准备。

2) 截止 2023 年 10 月 31 日止，上述存货中有 672,655,675.70 元的存货为本公司的借款设定抵押。

## 注释 5. 其他流动资产

### 1.其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	584,123,990.94	275,009,905.81
合同取得成本	90,023,243.52	44,467,282.70
合计	674,147,234.46	319,477,188.51

## 注释 6. 固定资产

项目	办公设备及其他	合计
一. 账面原值		
1. 期初余额	528,264.79	528,264.79
2. 本期增加金额	52,300.88	52,300.88
购置	52,300.88	52,300.88
其他增加		
3. 本期减少金额		
处置或报废		
其他减少		
4. 期末余额	580,565.67	580,565.67
二. 累计折旧		
1. 期初余额	377,388.51	377,388.51
2. 本期增加金额	55,324.49	55,324.49
本期计提	55,324.49	55,324.49
其他增加		
3. 本期减少金额		
处置或报废		
其他减少		
4. 期末余额	432,713.00	432,713.00
三. 减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
本期计提		
其他增加		
3. 本期减少金额		
处置或报废		
其他减少		
4. 期末余额		
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	147,852.67	147,852.67
2. 期初账面价值	150,876.28	150,876.28

#### 注释 7. 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产



项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	399,781.85	99,945.46	887,233.51	221,808.38
土地增值税准备金	589,382,724.94	147,345,681.24	585,797,558.72	146,449,389.68
预提成本	47,276,300.76	11,819,075.19	15,984,399.16	3,996,099.79
可弥补亏损	148,524,732.04	37,131,183.01	21,099,985.24	5,274,996.31
其他	699,168.71	174,792.18	878,462.00	219,615.50
合计	786,282,708.30	196,570,677.08	624,647,638.63	156,161,909.66

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	80,692,204.56	20,173,051.13	24,741,923.26	6,185,480.82
其他	332,004,765.24	83,001,191.32	211,753,479.76	52,938,369.94
合计	412,696,969.80	103,174,242.45	236,495,403.02	59,123,850.76

## 3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期初余额
递延所得税资产	103,174,242.45	93,396,434.63	59,123,850.76	97,038,058.90
递延所得税负债	103,174,242.45		59,123,850.76	

## 注释 8. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	294,351,394.96	391,590,614.58
应付设计费及其他	18,786,612.07	27,954,868.36
合计	313,138,007.03	419,545,482.94

## 注释 9. 合同负债

### 1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,563,728,485.09	1,613,598,591.41
合计	3,563,728,485.09	1,613,598,591.41

### 2. 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计首期竣工时间
------	------	------	----------

华发城建国际海岸花园一期	16,766,572.59	42,205,786.88	2020年
华发城建国际海岸花园三期 29-2 地块	2,234,196,949.20	711,270,965.22	2023年
华发城建国际海岸花园四期 25# 地块	1,312,764,963.30	860,121,839.31	2023年
合计	3,563,728,485.09	1,613,598,591.41	

## 注释 10. 应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	385.98	4,269,064.92	4,269,450.90	
离职后福利-设定提存计划		289,952.60	289,952.60	
合计	385.98	4,559,017.52	4,559,403.50	

### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴		3,670,714.89	3,670,714.89	
职工福利费		135,590.95	135,590.95	
社会保险费		120,315.78	120,315.78	
其中：基本医疗保险费		116,245.80	116,245.80	
工伤保险费		4,069.98	4,069.98	
住房公积金		241,400.00	241,400.00	
工会经费和职工教育经费	385.98	48,009.30	48,395.28	
其他短期薪酬		53,034.00	53,034.00	
合计	385.98	4,269,064.92	4,269,450.90	

### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		276,598.00	276,598.00	
失业保险费		13,354.60	13,354.60	
合计		289,952.60	289,952.60	

## 注释 11. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
个人所得税	108,419.41	23,540.88
印花税		102,166.50
代扣代缴税费		40,292.83
土地使用税		710,802.67

税费项目	期末余额	期初余额
房产税		41,296.33
合计	108,419.41	918,099.21

## 注释 12. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	595,726,453.45	599,286,184.26
合计	595,726,453.45	599,286,184.26

### (一) 其他应付款

#### 1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	3,223,601.98	3,158,362.92
往来款	206,751.05	206,751.05
土地增值税准备金	589,382,724.94	585,797,558.72
其他	2,913,375.48	10,123,511.57
合计	595,726,453.45	599,286,184.26

## 注释 13. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	194,591,638.89	2,149,638.89
一年内到期的其他非流动负债		14,110,833.33
合计	194,591,638.89	16,260,472.22

## 注释 14. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	317,423,964.07	143,535,641.75
合计	317,423,964.07	143,535,641.75

## 注释 15. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	2,555,000,000.00	2,015,000,000.00
未到期应付利息	2,966,638.89	2,149,638.89

借款类别	期末余额	期初余额
小计	2,557,966,638.89	2,017,149,638.89
减：一年内到期的长期借款	194,591,638.89	2,149,638.89
合计	2,363,375,000.00	2,015,000,000.00

#### 注释 16. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
售房尾款资产证券化		350,000,000.00
未到期应付利息		14,110,833.33
小计		364,110,833.33
减：一年内到期的其他非流动负债		14,110,833.33
合计		350,000,000.00

#### 注释 17. 实收资本

股东名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例（%）			金额	比例（%）
珠海华晖房地产开发有限公司	55,000,000.00	55.00			55,000,000.00	55.00
珠海华发集团有限公司	45,000,000.00	45.00			45,000,000.00	45.00
合计	100,000,000.00	100.00			100,000,000.00	100.00

#### 注释 18. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,201,124,304.26			2,201,124,304.26
合计	2,201,124,304.26			2,201,124,304.26

#### 注释 19. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	50,000,000.00			50,000,000.00
合计	50,000,000.00			50,000,000.00

#### 注释 20. 未分配利润

项目	本期	上年度
调整前上年度期末未分配利润	2,326,608,876.64	2,232,875,612.52
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	2,326,608,876.64	2,232,875,612.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	47,665,728.16	93,733,264.12

项目	本期	上年度
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	2,300,000,000.00	
期末未分配利润	74,274,604.80	2,326,608,876.64

## 注释 21. 营业收入和营业成本

### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,339,185.70	14,767,624.81	216,462,399.12	72,685,885.62
其他业务	2,808,802.50	2,826,137.55	3,906,052.90	2,691,392.87
合计	42,147,988.20	17,593,762.36	220,368,452.02	75,377,278.49

### 2. 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上年度发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产开发销售	39,339,185.70	14,767,624.81	216,462,399.12	72,685,885.62
合计	39,339,185.70	14,767,624.81	216,462,399.12	72,685,885.62

## 注释 22. 税金及附加

项目	本期发生额	上年度发生额
印花税	1,152,422.37	1,219,177.65
城市维护建设税	107,395.30	777,283.36
教育费附加	46,026.57	333,121.45
地方教育费附加	30,684.36	222,080.95
土地增值税	9,164,714.04	50,820,082.24
其他		68,354.16
合计	10,501,242.64	53,440,099.81

## 注释 23. 销售费用

项目	本期发生额	上年度发生额
品牌宣传推广费用	18,534,066.00	12,958,098.70
营销代理费	1,864,680.12	2,394,176.42
物业管理费	1,351,847.65	3,656,166.26
办公费	875,608.05	552,757.04
其他	1,225,947.53	306,953.24

项目	本期发生额	上年度发生额
合计	23,852,149.35	19,868,151.66

#### 注释 24. 管理费用

项目	本期发生额	上年度发生额
职工薪酬	443,996.01	525,825.23
中介顾问费	99,056.60	59,661.12
物业管理费	221,829.43	50,455.15
折旧及摊销费	19,566.89	120,245.76
其他	50,053.39	220,769.95
合计	834,502.32	976,957.21

#### 注释 25. 财务费用

项目	本期发生额	上年度发生额
利息支出	3,737,552.15	3,420,259.94
减：利息收入	79,667,279.03	58,160,715.99
其他	10,892.53	4,947,646.92
合计	-75,918,834.35	-49,792,809.13

#### 注释 26. 其他收益

##### 1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上年度发生额
代扣代缴税款手续费	3,123.11	12,013.00
政府补助		2,291.34
合计	3,123.11	14,304.34

##### 2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上年度发生额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴		791.34	与收益相关
留工补助		1,500.00	与收益相关
合计		2,291.34	

#### 注释 27. 信用减值损失

项目	本期发生额	上年度发生额
坏账损失	487,451.66	-470,228.29

项目	本期发生额	上年度发生额
合计	487,451.66	-470,228.29

### 注释 28. 营业外收入

项目	本期发生额	上年度发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	1,400,000.00	1,705,000.00	1,400,000.00
其他	68,002.56		68,002.56
合计	1,468,002.56	1,705,000.00	1,468,002.56

### 注释 29. 营业外支出

项目	本期发生额	上年度发生额	计入本期非经常性损益的金额
违约支出	8,007.88		8,007.88
其他	4,730.27		4,730.27
合计	12,738.15		12,738.15

### 注释 30. 所得税费用

项目	本期发生额	上年度发生额
当期所得税费用	15,923,652.63	-39,435,062.00
递延所得税费用	3,641,624.27	67,449,647.91
合计	19,565,276.90	28,014,585.91

### 注释 31. 现金流量表补充资料

#### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年度金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	47,665,728.16	93,733,264.12
加：信用减值损失	-487,451.66	470,228.29
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	55,324.49	63,742.32
使用权资产折旧		101,573.40
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		

项目	本期金额	上年度金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3,737,552.15	3,420,259.94
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-40,408,767.42	8,325,797.15
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	44,050,391.69	59,123,850.76
存货的减少（增加以“-”号填列）	-372,114,006.37	-631,087,143.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,212,842,590.70	-975,871,602.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,961,023,394.84	1,539,750,220.51
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,856,364,756.58	98,030,190.56
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增使用权资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况</b>		
现金的期末余额	4,016,727,087.75	1,376,465,999.74
减：现金的期初余额	1,376,465,999.74	312,526,572.67
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,640,261,088.01	1,063,939,427.07

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,016,727,087.75	1,376,465,999.74
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	4,016,726,087.75	1,376,462,938.69
可随时用于支付的其他货币资金	1,000.00	3,061.05
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	4,016,727,087.75	1,376,465,999.74
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 注释 32. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
存货	672,655,675.70	借款设定抵押
合计	672,655,675.70	



## 六、在其他主体中的权益

### (一)在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

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	
广东景晟装饰工程有限公司	珠海市	珠海市	装修装饰	100.00		非同一控制下企业合并

## 七、关联方及关联交易

### (一)本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
珠海华晖房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发	4,000.00	55.00	55.00

1. 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。

(二)本公司的子公司情况详见附注六（一）在子公司中的权益

### (三)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海华发建筑设计咨询有限公司	同一实际控制人
珠海华欣投资发展有限公司	同一实际控制人
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	同一实际控制人
维业建设集团股份有限公司	同一实际控制人
建泰建设有限公司	同一实际控制人
珠海市工程监理有限公司	同一实际控制人
珠海华发数智技术有限公司	同一实际控制人
珠海华发景龙建设有限公司	同一实际控制人
珠海华金普惠金融发展有限公司	同一实际控制人
珠海迪信通商贸有限公司	同一实际控制人
珠海华发商业经营管理有限公司	同一实际控制人
华发物业服务有限公司	同一实际控制人
华发实业(香港)有限公司	同一实际控制人
北京迪信通商贸股份有限公司	同一实际控制人
铨智房地产营销策划(香港)有限公司	同一实际控制人
珠海华商百货有限公司	同一实际控制人
珠海华发国际会展管理有限公司	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海华发房地产开发有限公司	同一实际控制人
珠海城市建设集团有限公司	同一实际控制人
珠海华发体育运营管理有限公司	同一实际控制人
珠海华发房地产营销策划有限公司	同一实际控制人
珠海铨智地产代理有限公司	同一实际控制人
珠海华发餐饮管理服务服务有限公司	同一实际控制人
珠海华金融资担保有限公司	同一实际控制人
珠海华发园林工程有限公司	同一实际控制人
珠海华发阅潮文化有限公司	同一实际控制人
横琴人寿保险有限公司	实际控制人之合营联营企业
珠海华实医疗器械有限公司	实际控制人之合营联营企业
珠海华润银行股份有限公司	实际控制人之合营联营企业
珠海华发商都商业经营有限公司	同一实际控制人
珠海华发文化传播有限公司	同一实际控制人
珠海华宜生态科技有限公司	同一实际控制人
铨发置业（澳门）有限公司	同一实际控制人
珠海华发实业股份有限公司	同一实际控制人
珠海华发集团财务有限公司	同一实际控制人
珠海华利人力资源服务有限公司	同一实际控制人
珠海琴发实业有限公司	实际控制人之合营联营企业
珠海华发房地产营销顾问有限公司	同一实际控制人
珠海奥华企业管理咨询有限公司	同一实际控制人
珠海横琴华发房地产投资有限公司	同一实际控制人
珠海华亿投资有限公司	同一实际控制人

#### (四) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

#### 2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年度发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	购买商品、接受劳务	400,771,700.41	671,590,738.35
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	物业管理费	1,439,063.11	4,131,524.61
珠海华发集团有限公司之合营联营企业	购买商品、接受劳务	58,602.83	23,225.47
合计		402,269,366.35	675,745,488.43

#### 3. 关联担保情况

(1) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海华发实业股份有限公司	1,053,937,500.00	2022年度	2025年度	否

#### 4. 关联方资金拆借

##### (1) 向关联方拆入资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
华金资产管理（深圳）有限公司	350,000,000.00	2022年	2023年	

关联方拆入资金说明：本期向关联方拆入资金，实际承担利息为 14,987,777.78 元。  
(上年度实际承担利息为 14,110,833.33 元)

##### (2) 向关联方拆出资金

关联方	拆出金额	起始日	到期日	说明
珠海华发实业股份有限公司	779,543,300.00	2022年	/	
珠海华发实业股份有限公司	1,220,000,000.00	2023年	/	

关联方拆出资金说明：截止 2023 年 10 月 31 日，本公司应收拆借款利息 234,056,503.92 元。

#### 5. 关联方应收应付款项

##### (1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
银行存款	珠海华发集团财务有限公司	3,446,451,097.94		1,128,758,019.25	
银行存款	珠海华润银行股份有限公司	402,254.43		337,191.57	
其他应收款	珠海华利人力资源服务有限公司	60,192.47		60,192.47	
其他应收款	珠海华欣投资发展有限公司	22,064.23		22,102.53	
其他应收款	珠海琴发实业有限公司	150.00		150.00	
其他应收款	珠海华发实业股份有限公司	2,233,600,006.42		943,594,994.9	
其他应收款	珠海华发房地产开发有限公司			2,799,999,936.40	
其他应收款	珠海华晖房地产开发有限公司			2,000,000,000.00	
预付款项	铎智房地产营销策划(香港)有限公司	600,000.00			

##### (2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	珠海华发房地产营销顾问有限公司	199,000.00	199,000.00
其他应付款	珠海奥华企业管理咨询有限公司	1,596.00	1,596.00
其他应付款	珠海横琴华发房地产投资有限公司	107.05	107.05

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	珠海华亿投资有限公司	6,048.00	6,048.00
应付账款	珠海华发建筑设计咨询有限公司	3,835,496.94	10,426,148.83
应付账款	建泰建设有限公司	90,345,427.66	148,829,061.36
应付账款	珠海华发景龙建设有限公司	7,133,913.44	10,831,999.88
应付账款	珠海迪信通商贸有限公司	152.14	800,000.00
应付账款	铨智房地产营销策划(香港)有限公司		500,000.00
应付账款	珠海华发房地产开发有限公司	3,814,697.61	3,605,194.74
应付账款	珠海华发房地产营销策划有限公司	1,630,353.14	174,159.38
应付账款	珠海铨智地产代理有限公司		2,964,809.99
应付账款	珠海华欣投资发展有限公司	24,674,321.04	
应付账款	华发物业服务有限公司	81,491.20	
应付账款	华发实业(香港)有限公司	310,704.72	

## 6. 其他关联交易

### (1) 与关联方利息交易

#### ① 应收关联方利息

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年度发生额
珠海华发集团有限公司及其下属子公司	利息收入	75,498,500.85	55,575,704.64
合计		75,498,500.85	55,575,704.64

## 八、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

### (二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日止，本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项说明

截至财务报告日止，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 注释 1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,240,137,387.67	5,759,393,932.53
合计	2,240,137,387.67	5,759,393,932.53

#### (一) 其他应收款

##### 1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	2,240,357,325.05	1,840,362,280.69
1—2年	60,192.47	3,919,813,885.35
2—3年	14,652.00	
3年以上	105,000.00	105,000.00
小计	2,240,537,169.52	5,760,281,166.04
减：坏账准备	399,781.85	887,233.51
合计	2,240,137,387.67	5,759,393,932.53

##### 2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	2,233,696,532.62	5,743,691,495.84
押金及保证金	105,000.00	3,605,000.00
物业维修基金	6,735,636.90	12,984,670.20
合计	2,240,537,169.52	5,760,281,166.04

##### 3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,240,537,169.52	100.00	399,781.85	0.02	2,240,137,387.67
其中：关联方组合	2,233,696,532.62	99.69			2,233,696,532.62
账龄组合	6,840,636.90	0.31	399,781.85	5.84	6,440,855.05
合计	2,240,537,169.52	100.00	399,781.85	0.02	2,240,137,387.67

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,760,281,166.04	100.00	887,233.51	0.02	5,759,393,932.53
其中：关联方组合	5,743,691,495.84	99.71			5,743,691,495.84
账龄组合	16,589,670.20	0.29	887,233.51	5.35	15,702,436.69
合计	5,760,281,166.04	10.00	887,233.51	0.02	5,759,393,932.53

#### 4. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	887,233.51			887,233.51
期初余额在本期	—	—	—	—
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	487,451.66			487,451.66
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	399,781.85			399,781.85

#### 注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,837,800.00		3,837,800.00	3,837,800.00		3,837,800.00
合计	3,837,800.00		3,837,800.00	3,837,800.00		3,837,800.00

#### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广东景晟装饰工程有限公司	3,837,800.00	3,837,800.00			3,837,800.00		

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合计	3,837,800.00	3,837,800.00			3,837,800.00		

### 注释 3. 营业收入及营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年度发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	39,339,185.70	14,957,487.21	216,462,399.12	74,291,814.21
其他业务	2,808,802.50	2,826,137.55	3,906,052.90	2,691,392.87
合计	42,147,988.20	17,783,624.76	220,368,452.02	76,983,207.08

#### 注释 4. 投资收益

项目	本期发生额	上年度发生额
成本法核算的长期股权投资收益	50,000,000.00	

珠海市海润房地产开发有限公司  
(公章)

二〇二三年十一月八日





统一社会信用代码

91110108590676050Q

# 营业执照

(副本) (7-1)

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 大华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 执行事务合伙人 梁春

出资额 2950万元

成立日期 2012年02月09日

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

经营范围  
 审查企业会计报表、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，发现异常事项的及时予以报告；对企业的设立、变更、注销登记前的验资进行审核；受托对诉讼案件涉及的财务数据进行审计；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。）

**此件仅用于业务报告专用，复印无效。**



登记机关

2023年08月30日





# 会计师事务所

# 执业证书



名称：大华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：梁春

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010148

批准执业文号：京财会许可[2011]0101号

批准执业日期：2011年11月03日

**此件仅用于业务报告专用，复印无效。**

证书序号：0000093

## 说明

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



发证机关：

二〇一七年十月十七日

中华人民共和国财政部制









姓名 张庆瑞  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1975-02-06  
 Date of birth  
 工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司石家庄分所  
 Working unit  
 身份证号码 130102197502060310  
 Identity card No.

证书编号: 110001680084  
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2006 年 5 月 26 日  
 Date of Issuance



2007 年 1 月 5 日



记 ration

张庆瑞的手续二维码.png  
 Zhang Qingru's procedure QR code.png  
 继续有效一年, 1 for another year after



同意: 张庆瑞  
 同意: 张庆瑞  
 注意: 事项  
 一、注册会计师执行业务, 必要时应向主管部门报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。  
 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。  
 三、注册会计师停止执业法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。  
 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补发手续。

NOTES  
 1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.  
 2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.  
 3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.  
 4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

姓名: 张庆瑞  
 证书编号: 110001680084  
 本证书检验合格  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更登记  
 Registration of the Changing Working Unit by a CPA

同意: 张庆瑞  
 Agree the holder to transfer to the new unit  
 转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2013 年 6 月 5 日  
 2013 y 6 m 5 d  
 中瑞岳会计师事务所(特殊普通合伙)  
 事务所 CPAs



同意: 张庆瑞  
 Agree the holder to be transferred to