

格力地产股份有限公司
2022 年度、2023 年度
备考合并财务报表审阅报告

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：京2439J0ZLMY



目 录

审阅报告	1-2
备考合并资产负债表	1-2
备考合并利润表	3
备考合并财务报表附注	4-91



审阅报告

致同审字（2024）第 442A005871 号

格力地产股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的格力地产股份有限公司（以下简称“格力地产”）按备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2022 年度、2023 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。按照企业会计准则和备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制备考合并财务报表是格力地产管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照企业会计准则和备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映格力地产的备考合并财务状况和备考合并经营成果。

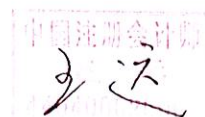


本审阅报告仅供格力地产本次重大资产重组并募集配套资金申报材料时使用，不得用作任何其他用途。



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年三月二十八日



备考合并资产负债表

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	5,257,115,965.31	4,422,546,000.80
交易性金融资产	六、2	23,700,000.00	329,957,739.74
应收票据			
应收账款	六、3	173,140,194.22	332,977,710.25
应收款项融资			
预付款项	六、4	12,999,539.85	21,624,494.43
其他应收款	六、5	113,573,169.75	137,522,675.80
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、6	19,137,535,980.53	21,533,345,031.20
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	604,029,802.12	624,969,094.07
流动资产合计		25,322,094,651.78	27,402,942,746.29
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资	六、8	4,320,180.22	533,575,330.65
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	六、9		
长期股权投资	六、10	1,805,323,207.87	2,181,082,485.97
其他权益工具投资	六、11	374,057,074.98	368,864,897.98
其他非流动金融资产	六、12	52,842,903.26	69,670,488.43
投资性房地产	六、13	2,615,515,175.00	2,733,344,699.71
固定资产	六、14	878,859,816.47	783,784,703.73
在建工程	六、15	232,503,676.84	61,181,619.42
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、16	70,330,832.80	134,061,991.89
无形资产	六、17	85,554,677.17	87,687,535.25
开发支出			
商誉	六、18		
长期待摊费用	六、19	97,272,025.20	111,546,887.00
递延所得税资产	六、20	306,677,304.45	355,483,172.01
其他非流动资产	六、21		872,589.98
非流动资产合计		6,523,256,874.26	7,421,156,402.02
资产总计		31,845,351,526.04	34,824,099,148.31



备考合并资产负债表（续）

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、22	3,767,786,610.73	2,199,772,140.43
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	六、23	1,937,283,916.70	2,144,022,201.45
预收款项	六、24	41,900.00	21,600.00
合同负债	六、25	4,354,407,088.25	2,028,703,255.88
应付职工薪酬	六、26	124,061,641.17	136,087,000.52
应交税费	六、27	189,882,211.91	195,794,076.41
其他应付款	六、28	3,031,997,717.25	3,500,157,413.98
其中：应付利息			
应付股利			463,710,900.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、29	2,702,156,907.29	8,860,894,797.03
其他流动负债	六、30	384,377,650.64	112,541,778.60
流动负债合计		16,491,995,643.94	19,177,994,264.30
非流动负债：			
长期借款	六、31	5,560,204,847.62	6,520,105,677.15
应付债券	六、32	1,411,159,213.43	398,220,273.98
租赁负债	六、33	58,668,924.92	111,133,541.94
长期应付款	六、34	36,436,886.33	144,668,493.57
长期应付职工薪酬			
预计负债	六、35		10,040,362.58
递延收益			
递延所得税负债	六、20	105,238,919.92	209,095,261.59
其他非流动负债	六、36		
非流动负债合计		7,171,708,792.22	7,393,263,610.81
负债合计		23,663,704,436.16	26,571,257,875.11
归属于母公司股东权益合计	六、37	7,984,122,989.24	8,043,717,112.58
少数股东权益	六、37	197,524,100.64	209,124,160.62
股东（或所有者）权益合计		8,181,647,089.88	8,252,841,273.20
负债和股东（或所有者）权益总计		31,845,351,526.04	34,824,099,148.31

法定代表人：

李峰

主管会计工作负责人：

李峰

会计机构负责人：

李峰




备考合并利润表

编制单位：格力地产股份有限公司

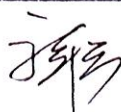
单位：人民币元

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	六、38	6,997,193,537.01	5,671,932,148.04
减：营业成本	六、38	4,829,816,897.48	3,789,246,843.64
税金及附加	六、39	499,861,991.27	534,173,073.84
销售费用	六、40	340,558,820.48	286,324,783.84
管理费用	六、41	228,927,410.30	251,804,933.01
研发费用	六、42	3,669,989.74	3,818,830.17
财务费用	六、43	462,744,574.42	617,414,986.99
其中：利息费用		537,875,331.70	506,064,916.15
利息收入		97,497,163.36	87,642,087.44
加：其他收益	六、44	3,015,232.38	13,726,292.50
投资收益（损失以“-”号填列）	六、45	-45,338,652.93	215,687,097.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-54,267,421.30	171,738,562.62
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）	六、46	-86,499,534.86	-575,464,185.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、47	-3,571,055.28	-23,504,150.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、48	-401,873,861.96	-1,145,130,725.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、49	33,939,498.60	889,453.94
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		131,285,479.27	-1,324,647,520.79
加：营业外收入	六、50	33,776,924.68	3,929,439.42
减：营业外支出	六、51	23,648,009.47	53,945,576.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		141,414,394.48	-1,374,663,657.70
减：所得税费用	六、52	210,070,432.26	371,294,983.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-68,656,037.78	-1,745,958,640.76
（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）		-68,656,037.78	-1,745,958,640.76
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）		-61,049,094.32	-1,813,336,704.68
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-7,606,943.46	67,378,063.92

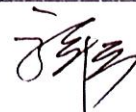
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




备考合并财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

格力地产股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“格力地产”),原名称为西安海星现代科技股份有限公司(以下简称“海星科技”),系经西安市人民政府【市政函[1998]33 号】文批准,由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京卓康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999 年 5 月 21 日,经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53 号】批准,并经上海证券交易所同意,由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于 1999 年 5 月 26 日采用上网定价发行方式向社会公开发行 A 股股票 6,800 万股,发行完成后公司总股本为 19,800 万股。2002 年 6 月 18 日,公司 2001 年度股东大会通过决议,以 2001 年 12 月 31 日总股本 19,800 万股为基数向全体股东每 10 股送红股 1 股,送股方案实施完成后公司总股本为 21,780 万股。2006 年 3 月 13 日,公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案,为使非流通股股东所持股份获得上市流通权,公司以流通股股份总额 7,480 万股为基数,用资本公积金向全体流通股股东转增股本,流通股每 10 股获得 5.60 股的转增股份,流通股股东获得的转增股份总额为 4,188.80 万股,每股面值 1 元,合计以资本公积转增股本 4,188.80 万股,截止 2006 年年末,公司股本总额为 25,968.80 万股。2007 年 6 月 15 日,公司 2006 年度股东大会通过决议,以公司 2006 年总股份 25,968.80 万股为基数,以资本公积金向公司全体股东每 10 股赠送 3 股,转增后公司股本总额为 33,759.44 万股。

2008 年 9 月 18 日,经中国证券监督管理委员会核准,公司与珠海格力集团有限公司(原名为“珠海格力集团公司”,以下简称“格力集团”)通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案,格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司(以下简称“格力房产”)和珠海格力置盛房产有限公司(以下简称“格力置盛”)各 100%股权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换;资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票的对价。2009 年 8 月 26 日,公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各 100%股权的过户事宜。2009 年 8 月 31 日,公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》,以 2009 年 8 月 31 日为资产交割日,将置出资产移交给海星集团。2009 年 9 月 1 日,公司向格力集团非公开发行 24,000 万股股票,公司股本总额变更为 57,759.44 万股。2009 年 11 月 25 日,本公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记,并领取了变更后的《企业法人营业执照》,注册号为 610131100018386。至此,本公司注册资本为 57,759.44 万元,法定代表人为鲁君四。注册地:陕西省西安市。总部地址:西安市高新区科技路 48 号创业广场 B 座 1303 室。2010 年 1 月 15 日,公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》,至此,公司重大资产重组实施完毕。

根据本公司 2010 年 1 月 30 日第一次临时股东大会决议,公司名称变更为“西安格力地产

股份有限公司”。

根据本公司 2012 年 2 月 1 日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“格力地产股份有限公司”，并于 2012 年 2 月 17 日在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2012 年 4 月 26 日，公司在广东省珠海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，注册地改为广东省珠海市。总部地址变更为：珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室。

公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟通过无偿划转方式将格力集团持有的本公司 51.94% 股权注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”），划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。格力集团于 2015 年 1 月 12 日与海投公司签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的本公司 300,000,000 股无限售流通 A 股（占本公司总股本的 51.94%）无偿划转至海投公司。2015 年 3 月 31 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权[2015]141 号），同意将格力集团所持公司 300,000,000 股股份无偿划转给海投公司。2015 年 5 月 15 日，公司收到珠海投资控股有限公司转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016 年 5 月 9 日，公司 2015 年度股东大会通过决议，以 2016 年 5 月 18 日公司总股本 577,684,864 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 18 股，共计转增 1,039,832,755 股，本次转增股本后，公司的总股本为 1,617,517,619 股。

经中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]244 号文《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行业股票的批复》核准，公司向特定投资者发行人民币普通股（A 股）442,477,876 股，并于 2016 年 8 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。

经中国证监会证监许可[2014]1317 号文核准，本公司于 2014 年 12 月 25 日发行票面金额为 100 元的可转换公司债券 980 万张。该次发行的可转债转股期自 2015 年 6 月 30 日至 2019 年 12 月 24 日。截至 2019 年 12 月 31 日，累计共有 7,858,000.00 元“格力转债”转换成公司股票，累计转股数为 1,349,234 股。

2021 年 8 月 9 日，公司完成第三、四次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 116,404,534 股。

2022 年 2 月 23 日，公司完成除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份注销事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 40,246,840 股。

2022 年 4 月 7 日，公司完成注销部分第二次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 12,261,045 股。

2022 年 5 月 30 日，公司完成注销第二次回购剩余股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 7,173,216 股。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司发行的总股本为 1,885,005,795 股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设人力资源部、财务部、信息技术部、行政部、法务部等部门。

本公司及各子公司业务性质和主要经营活动：主要从事房地产开发、大消费产业、生物医药大健康产业。

公司注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公；

公司统一社会信用代码：91440400628053925E；

办公地址：珠海市石花西路 213 号。

本公司母公司为珠海投资控股有限公司，最终控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、合并财务报表范围

截至 2023 年 12 月 31 日，纳入合并范围的子公司共 79 户，详见本“附注七、合并范围的变动”、本“附注八、在其他主体中的权益披露”。

二、重大资产重组基本情况

1、交易的基本情况

2020 年 5 月 22 日，格力地产召开第七届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司发行股份及支付现金购买资产暨关联交易方案的议案》。

2021 年 2 月 10 日，鉴于公司原董事长鲁君四先生被中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）立案调查，根据当时生效的《上海证券交易所上市公司自律监管规则适用指引第 1 号——重大资产重组》相关规定：“上市公司首次披露重组方案至召开相关股东大会前，如该重组事项涉嫌内幕交易被中国证监会立案调查或者被司法机关立案侦查的，上市公司应当暂停本次重组进程……”，公司披露了暂停重大资产重组事项公告（公告编号：临 2021-004）。

2022 年 11 月 1 日，公司披露了完成董事会、监事会换届选举公告（公告编号：临 2022-079）。上述事项具体内容详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公司公告。

2022 年 12 月 8 日，格力地产第八届董事会第二次会议审议通过了《关于调整本次重组方案的议案》。公司原拟发行股份及支付现金购买珠海市人民政府国有资产监督管理委员会、珠海城市建设集团有限公司合计持有的珠海市免税企业集团有限公司（以下简称“免税集团”或“标的公司”）100%股权，并同时向通用技术集团投资管理有限公司发行股份募集配套资金（以下简称“原重组”）。由于资本市场环境变化，且原重组暂停的事由已基本消除，经审慎研究及与相关方友好协商，公司拟调整原重组方案，继续推动重组，调整后的重组方案为发行股份及支付现金购买免税集团 100%股权，并拟向不超过 35 名投资者非公开发行股票募集配套资金（以下简称“本次重组”或“本次交易”）。

据本次重组预案，本次交易完成后，格力地产将直接持有免税集团 100%的股权。本次

交易对价是以中联资产评估集团有限公司出具的基准日为 2022 年 11 月 30 日的中联评报字【2023】第 280 号评估报告的评估结果为基础，由格力地产与交易对方协商确定。本次发行的定价基准日为格力地产八届董事会第二次会议决议公告日。经上市公司与交易对方协商，最终确定发行股份购买资产的股份发行价格为 5.38 元/股，不低于定价基准日前 60 个交易日股票交易均价的 90%。

2、公司拟购买资产的情况

珠海市免税企业集团有限公司的前身是根据珠海市编制委员会 1983 年 12 月 14 日下发的“关于成立口岸商品供应公司的批复”（珠编[1983]23 号）所成立的“珠海市关前免税商品供应公司”，系全民所有制企业。1988 年 8 月 17 日经珠海市人民政府办公室“关于更改公司名称的批复”（珠府办构[1988]96 号），“珠海市关前免税商品供应公司”更名为“珠海免税公司”。1995 年 4 月 18 日经珠海市人民政府办公室“关于珠海免税公司更名的批复”（珠府办函[1995]105 号），“珠海免税公司”更名为“珠海市免税企业集团有限公司”。

免税集团于 1987 年 9 月 20 日在珠海市工商行政管理局注册成立，营业执照注册号为 440400000270842，注册资金为人民币 5,724 万元，全部由珠海市政府财政出资。

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将珠海市免税企业集团有限公司 23% 股权无偿划转给珠海城市建设集团有限公司的通知》（珠国资[2013]273 号），2013 年免税集团股东变更为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会及珠海城市建设集团有限公司，其中：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资 4,407.48 万元，占比 77%；珠海城市建设集团有限公司出资 1,316.52 万元，占比 23%。

2016 年 9 月，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于珠海市免税企业集团有限公司增加注册资本有关事项的意见》（珠国资[2016]200 号）和公司股东会决议，免税集团以盈余公积金转增注册资本的形式对公司增加注册资本人民币 44,276 万元，其中股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会增加人民币出资 34,092.52 万元，股东珠海城市建设集团有限公司增加人民币出资 10,183.48 万元，各股东持股比例保持不变；增资后免税集团的注册资本金由原来的人民币 5,724 万元增加至人民币 50,000 万元。

免税集团统一社会信用代码：91440400192535738R；法定代表人：陈辉；注册地址：珠海市吉大景乐路 38 号。

免税集团经营范围：商业批发零售；免税烟草制品在海关监管区内经营；酒类的批发；食品的批发兼零售；工艺美术品的批发、零售；在珠海市免税商场内设计、制作、发布国内外各类广告。

3、交易标的评估值及交易作价

根据中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2023】第 280 号评估报告，以 2022 年 11 月 30 日为评估基准日，免税集团按重组方案对部分资产进行剥离调整后的 100% 股权的评估价值为 932,800 万元（资产剥离调整情况详见公司披露的《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》）。评估基准日后，免税集团拟决议实施利润分配 35,000 万元。经友好协商，交易双方确认免税集团 100% 股权的交易价格为 897,800 万元，其中拟以股份支付 85%，现金支付 15%。

三、备考财务报表的编制基础和方法

1、备考合并财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组》（2022 年修订）的规定，本公司为本次重大资产重组之目的，编制了备考合并财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日和 2023 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2022 年度和 2023 年度的备考合并利润表，以及备考合并财务报表附注。

本备考合并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。此外，还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本备考合并财务报表系假设本次重组已于报告期初（即 2021 年 1 月 1 日，以下简称“合并基准日”）完成，并按照本次重组完成后的股权架构编制，即假设 2021 年 1 月 1 日，本公司已持有珠海市免税企业集团有限公司 100% 股权并持续经营。

2、备考合并财务报表的编制方法

鉴于本公司与本次重大资产重组所收购的免税集团在本次重组前后均受同一实际控制人所控制，按照企业会计准则相关规定，本备考合并财务报表按照同一控制下的企业合并的要求编制。即依据前述编制基础，以经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司 2022 年度及 2023 年度的合并财务报表以及经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计的拟购买资产 2022 年度及 2023 年度的模拟合并财务报表为基础编制。编制方法具体如下：

- （1）本备考合并财务报表采用的会计政策和会计估计符合《企业会计准则》的规定，与公司实际采用的会计政策、会计估计一致。
- （2）鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。
- （3）本备考合并财务报表编制时未考虑本次合并中的交易成本及中介费用。
- （4）本备考合并财务报表编制时未考虑本次重组中可能产生的流转税及其他税项。
- （5）本备考合并财务报表编制时未考虑非公开发行股份募集重组配套资金事项。

四、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2022 年度、2023 年度的备考合并经营成果等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，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

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币或英镑为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

免税集团及其子公司香港恒超发展有限公司以港币作为记账本位币，孙公司珠海免税（澳门）一人有限公司以澳门元作为记账本位币，其他子公司均以人民币为记账本位币，编制合并财务报表时外币报表已折算为人民币报表。

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，除因会计政策不同而进行的调整以外，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，除因会计政策不同而进行的调整以外，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

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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。

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。

（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、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

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）合并财务报表的编制方法

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。

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，计入当期损益。

（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。

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。

管理金融资产的商业模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业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商业模式。

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商业模式时，所有受影响的相关金融资产在商业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。

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账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（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) 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四、11。

(5) 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限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，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/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

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。

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

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、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。

存货主要包括开发成本、开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。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。

（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、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。原股权于转换日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转入改按权益法核算的当期损益。

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四、21。

14、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。

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
机器设备	10-20	5	4.75-9.50
船舶	15	5	6.33
运输设备	5	5	19
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四、21。

(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、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、21。

17、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。

18、生物资产

（1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

① 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；

② 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；

③ 该生物资产的成本能够可靠地计量。

（2）生物资产的分类

本公司的生物资产为消耗性生物资产。

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在收获后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法按账面价值结转成本。

（3）生物资产减值的处理

消耗性生物资产的可变现净值低于其账面价值的，按照可变现净值低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备，并计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

19、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四、21。

20、研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、其他费用等。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；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支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

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转为无形资产。

21、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可使用状态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。

22、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。

23、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（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。

24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）金融负债与权益工具的区分

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，结合金融资产、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资产、金融负债或权益工具。

（2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债

表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

27、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（参见附注四、10（5））。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，签定了销售合同，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。

28、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

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

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

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

29、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，计入营业外收支。

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。

30、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；

（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；

（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。

31、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四、32。

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。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

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。

（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。

32、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四、21。

33、回购股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

34、维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

35、质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

36、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：

（1）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商业模式，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。

（2）应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款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。

（3）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。

（4）未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

（5）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。

（6）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。

（7）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。

37、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释 15 号规定，企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下简称试运行销售）的。应当按照《企业会计准则第 14 号-收入》和《企业会计准则第 1 号-存货》等规定，对试运行销售相关收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵消相关成本后的净额冲减固定资产成本或研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”的规定，进行追溯调整。

解释 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定，追溯调整 2022 年 1 月 1 日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号对本公司财务状况和经营成果无影响。

②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，对于不是企业合并且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）、并因单项交易产生的资产和负债导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易，如承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等，企业对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的有关规定，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。

本公司对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，发生在 2023 年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的，追溯调整前期比较财务报表数据。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

本公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2021 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2021 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

本公司本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2021 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2021 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号对本公司合并资产负债表项目的影响如下：

项 目	调整前账面金额 (2022 年 12 月 31 日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2022 年 12 月 31 日)
资产：				
递延所得税资产	355,483,172.01		13,146,443.09	368,629,615.10
负债：				
递延所得税负债	209,095,261.59		13,146,443.09	222,241,704.68

(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。

五、税项

（一）格力地产

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	(1)小规模纳税人，按照应税收入3%计缴增值税；(2)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。
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%
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	应纳税所得额	15%、16.5%、25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

说明：

（1）本公司之子公司格力地产（香港）有限公司、海控国际（香港）有限公司及海控隆泰国际（香港）有限公司注册于香港，企业所得税按香港特别行政区税务局核定应纳税所得额的16.5%计缴；

（2）本公司之子公司澳和一人投资有限公司、海控国际（澳门）有限公司及澳和贸易有限公司根据当地税法要求适用当地企业所得税税率。

2、税收优惠及批文

（1）格力房产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）格力房产之子公司珠海格力港珠澳大桥人工岛发展有限公司根据国家税务总局关于广东横琴新区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知财税(2014)26号文，按15%计征企业所得税。

（二）免税集团

税种	计税依据	法定税率
增值税*1	应税收入	0、3%、5%、6%、13%、16%
城市维护建设税	应缴流转税	7%
教育费附加	应缴流转税	3%
地方教育费附加	应缴流转税	2%

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022 年度、2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

文化事业费	广告费收入	3%
特许经营费*2	免税商品经营收入	1%
企业所得税*3	应纳税所得额	25%、16.5%、12%

*1 根据财税[2012]39 号文规定，免税品经营企业销售的货物实行免征和退还增值税政策。

*2 根据中华人民共和国财政部财企[2004]241 号文件《关于免税商品特许经营费缴纳办法的通知》，凡经营免税商品的企业，均按经营免税商品业务年销售收入的 1%向国家上缴特许经营费。

*3 除下列子公司外，合并范围内的应纳税主体适用税率均为 25%。

纳税主体名称	所得税税率
恒超发展有限公司	16.5%
珠海免税（澳门）一人有限公司	12%

六、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	2023.12.31	2022.12.31
库存现金	4,227,205.98	2,343,827.67
银行存款	4,837,424,244.98	3,704,090,215.07
其他货币资金	403,271,377.37	715,266,560.80
应计利息	12,193,136.98	845,397.26
合计	5,257,115,965.31	4,422,546,000.80
其中：存放在境外的款项总额	467,635,027.71	474,161,504.64

(1) 期末其他货币资金主要为质押存款、履约保证金及存出投资款；

(2) 截止 2023 年 12 月 31 日，货币资金中履约保证金、预付卡保证金及质押存款等合计 403,826,003.14 元，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2、交易性金融资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
交易性金融资产	23,700,000.00	329,957,739.74
其中：权益工具投资		61,540,173.00
银行理财产品	23,700,000.00	268,417,566.74
合计	23,700,000.00	329,957,739.74

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2023.12.31	2022.12.31
1年以内	141,311,130.18	299,770,878.50
1至2年	31,271,817.31	33,085,388.94
2至3年	3,724,174.51	3,842,519.10
3年以上	6,696,750.80	3,007,154.81
小计	183,003,872.80	339,705,941.35
减：坏账准备	9,863,678.58	6,728,231.10
合计	173,140,194.22	332,977,710.25

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	1,294,275.59	0.71	1,294,275.59	100.00	-
按组合计提坏账准备	181,709,597.21	99.29	8,569,402.99	4.72	173,140,194.22
其中：					
应收政府款项	53,203,390.54	29.07	-	-	53,203,390.54
应收货款、管理费、租金及其他款项	125,177,226.95	68.40	8,498,910.39	6.79	116,678,316.56
应收关联方款项	3,328,979.72	1.82	70,492.60	2.12	3,258,487.12
合计	183,003,872.80	100.00	9,863,678.58	5.39	173,140,194.22

(续)

类别	2022.12.31				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	1,291,163.03	0.38	1,291,163.03	100.00	
按组合计提坏账准备	338,414,778.32	99.62	5,437,068.07	1.61	332,977,710.25
其中：					
应收政府款项	26,931,603.74	7.93			26,931,603.74
应收货款、管理费、租金及其他款项	309,829,294.38	91.21	5,383,146.16	1.74	304,446,148.22
应收关联方款项	1,653,880.20	0.49	53,921.91	3.26	1,599,958.29
合计	339,705,941.35	100.00	6,728,231.10	1.98	332,977,710.25

按单项计提坏账准备：

名称	2023.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	
第一名	289,389.26	289,389.26	100.00	预计无法收回
第二名	276,462.51	276,462.51	100.00	预计无法收回
第三名	188,745.55	188,745.55	100.00	预计无法收回
第四名	135,745.42	135,745.42	100.00	预计无法收回
第五名	132,166.36	132,166.36	100.00	预计无法收回
其他	271,766.49	271,766.49	100.00	预计无法收回
合计	1,294,275.59	1,294,275.59	100.00	

（续）

名称	2022.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	
第一名	821,649.56	821,649.56	100.00	预计无法收回
第二名	232,166.36	232,166.36	100.00	预计无法收回
其他	237,347.11	237,347.11	100.00	预计无法收回
合计	1,291,163.03	1,291,163.03	100.00	

组合计提项目：应收货款、管理费、租金及其他款项

项目	2023.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	92,770,529.39	913,270.90	0.98
1 至 2 年	25,486,347.78	2,802,786.01	11.00
2 至 3 年	3,191,042.68	1,682,946.01	52.74
3 年以上	3,729,307.10	3,099,907.47	83.12
合计	125,177,226.95	8,498,910.39	6.79

（续）

项目	2022.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1 年以内	293,396,340.60	2,990,814.21	1.02
1 至 2 年	15,229,455.11	1,675,287.68	11.00
2 至 3 年	651,956.96	237,430.28	36.42
3 年以上	551,541.71	479,613.99	86.96
合计	309,829,294.38	5,383,146.16	1.74

(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	6,728,231.10
本期计提	3,157,429.77
本期收回或转回	100,000.00
本期核销	
其他（外币报表折算影响）	78,017.71
2023.12.31	9,863,678.58

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

(5) 截止 2023 年 12 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 113,098,115.44 元，占应收账款期末余额合计数的比例 61.80%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,735,437.20 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况：无。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	11,568,693.40	88.99	20,954,918.55	96.91
1 至 2 年	1,223,674.18	9.41	627,844.94	2.90
2 至 3 年	173,920.16	1.34	18,060.20	0.08
3 年以上	33,252.11	0.26	23,670.74	0.11
合计	12,999,539.85	100.00	21,624,494.43	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

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 11,041,524.32 元，占预付款项期末余额合计数的比例 84.94%。

5、其他应收款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	113,573,169.75	137,522,675.80
合计	113,573,169.75	137,522,675.80

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2023.12.31	2022.12.31
1年以内	57,625,151.34	55,061,878.25
1至2年	24,512,396.10	26,699,462.88
2至3年	17,549,386.77	46,504,188.53
3年以上	43,405,482.63	39,031,773.64
小计	143,092,416.84	167,297,303.30
减：坏账准备	29,519,247.09	29,774,627.50
合计	113,573,169.75	137,522,675.80

②按款项性质披露

项目	2023.12.31	2022.12.31
保证金、押金及备用金	60,585,884.13	111,289,162.94
代收代付款	62,023,267.66	35,167,816.63
外部往来及其他	20,483,265.05	20,840,323.73
合计	143,092,416.84	167,297,303.30

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	29,774,627.50
本期计提	-257,471.04
本期收回或转回	
本期核销	
其他	2,090.63
2023.12.31	29,519,247.09

④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	保证金	22,020,000.00	3年以上	15.39	5,725,200.00
第二名	保证金	15,000,000.00	2-3年	10.48	2,700,000.00
第三名	资产转让款	6,351,885.00	1年以内	4.44	127,037.70
第四名	代垫工程款	6,241,553.23	1-2年及3年以上	4.36	6,241,553.23
第五名	保证金	3,450,000.00	1-3年	2.41	
合计	--	53,063,438.23	--	37.08	14,793,790.93

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、存货

(1) 存货分类

存货种类	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	13,303,451,532.31	1,127,847,924.16	12,175,603,608.15	16,341,647,317.89	1,522,227,716.05	14,819,419,601.84
开发产品	6,923,125,829.28	633,948,903.87	6,289,176,925.41	6,666,958,477.04	350,084,063.65	6,316,874,413.39
受托开发项目	2,188,707.93		2,188,707.93	6,245,606.16		6,245,606.16
库存商品	666,739,248.44	9,927,235.10	656,812,013.34	387,324,145.24	22,224,575.51	365,099,569.73
其他商品及耗材	14,939,836.35	1,185,110.65	13,754,725.70	39,082,128.12	13,376,288.04	25,705,840.08
合计	20,910,445,154.31	1,772,909,173.78	19,137,535,980.53	23,441,257,674.45	1,907,912,643.25	21,533,345,031.20

(2) 存货跌价准备

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	1,522,227,716.05	77,824,137.86			472,203,929.75	1,127,847,924.16
开发产品	350,084,063.65	78,865,973.83	472,203,929.75	267,205,063.36		633,948,903.87
库存商品	22,224,575.51	143,123.46	198,392.74	8,491,247.31	4,147,609.30	9,927,235.10
其他商品及耗材	13,376,288.04			12,191,177.39		1,185,110.65
合计	1,907,912,643.25	156,833,235.15	472,402,322.49	287,887,488.06	476,351,539.05	1,772,909,173.78

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	
库存商品	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）	2023.12.31	2022.12.31	期末跌价准备
上海项目	2017	2023-2025	695,836	3,202,252,628.88	6,186,210,711.86	322,195,962.28
格力海岸项目	2011	2024	374,975	2,773,629,058.44	2,475,162,781.66	
三亚项目	2020	2024	353,366	2,587,558,154.53	2,317,753,568.80	
创新海岸项目	2018	2023	166,593	1,572,848,832.60	1,562,940,781.51	694,782,832.60
重庆项目	2014	2023	437,388	1,100,656,756.10	1,773,510,285.19	

格力地产股份有限公司
备考合并财务报表附注
2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	2023.12.31	2022.12.31	期末跌价准备
珠海太联项目			219,537	925,357,644.17	922,525,544.61	
洪湾项目	2018	2025	232,000	847,368,328.31	824,072,126.51	
万联海岛项目	2017			285,606,185.93	271,297,574.40	102,695,185.93
其他				8,173,943.35	8,173,943.35	8,173,943.35
合计			2,479,695	13,303,451,532.31	16,341,647,317.89	1,127,847,924.16

(4) 开发产品

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
上海项目	2021-2023	400,871,520.26	3,300,292,525.86	1,426,276,951.89	2,274,887,094.23	345,178,067.95
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
重庆项目	2018-2023	1,375,311,513.03	799,284,310.12	227,429,181.49	1,947,166,641.66	157,893,620.20
格力广场	2016	362,385,387.61		65,292,170.94	297,093,216.67	28,591,381.04
平沙项目	2017-2020	262,369,250.07		64,301,359.26	198,067,890.81	72,478,826.68
保联房产项目	2020	153,396,544.62		21,143,508.14	132,253,036.48	
斗门白蕉	2022	172,454,325.27		129,223,927.07	43,230,398.20	16,170,383.41
万山项目	2020	249,599,880.71		249,599,880.71		
合计		6,666,958,477.04	4,099,576,835.98	3,843,409,483.74	6,923,125,829.28	633,948,903.87

(5) 受托开发项目

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
其他	2,188,707.93		2,188,707.93	6,245,606.16		6,245,606.16
合计	2,188,707.93		2,188,707.93	6,245,606.16		6,245,606.16

(续)

项目名称	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
其他	6,245,606.16		4,056,898.23	2,188,707.93
合计	6,245,606.16		4,056,898.23	2,188,707.93

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

7、其他流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
待认证及待抵扣进项税	380,920,077.40	222,548,394.25
预缴税款	184,457,369.39	33,213,310.67
1年内到期的借款		350,560,000.00
合同取得成本	38,306,986.23	17,713,084.10
其他	345,369.10	934,305.05
合计	604,029,802.12	624,969,094.07

注：1年内到期的借款为免税集团向珠海投资控股有限公司提供借款3.50亿元，借款期限1年，已于2023年3月16日归还。

8、债权投资

项目	2023.12.31	2022.12.31
委托贷款		509,555,555.56
企业贷款和垫款		
个人贷款和垫款	5,158,319.69	24,283,348.01
其中：贷款	5,158,319.69	24,283,348.01
合计	5,158,319.69	533,838,903.57
减：损失准备	838,139.47	263,572.92
账面价值	4,320,180.22	533,575,330.65

注：委托贷款系免税集团通过农业银行珠海吉大支行向珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司发放贷款本金5亿元，年利率3.2%，贷款期限2022年5月31日至2027年5月30日，已于2023年3月17日提前归还。

9、长期应收款

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对外长期借款	5,573,706.85	5,573,706.85		5,573,706.85	5,573,706.85	
小计	5,573,706.85	5,573,706.85		5,573,706.85	5,573,706.85	
减：1年内到期的长期应收款						
合计	5,573,706.85	5,573,706.85		5,573,706.85	5,573,706.85	

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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 (+)
联营企业:											
上海科华生物工程股份有限公司	2,149,300,561.67			-48,946,602.46	126,302.85	-18,927,973.49	57,517,822.80	244,999,600.00		1,779,034,865.77	244,999,600.00
合联企业:											
珠海经济特区金叶酒店有限公司	20,529,895.81			3,042,666.28					-6,800.52	23,565,761.57	
珠盈免税有限公司	11,252,028.49			-8,363,485.12					-165,962.84	2,722,580.53	
合计	2,181,082,485.97			-54,267,421.30	126,302.85	-18,927,973.49	57,517,822.80	244,999,600.00	-172,763.36	1,805,323,207.87	244,999,600.00

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

11、其他权益工具投资

项目	2023.12.31	2022.12.31
广东华兴银行股份有限公司	364,725,100.00	363,180,000.00
广发银行股份有限公司	247,753.00	247,753.00
珠海格盛科技有限公司	2,500,000.00	
交通银行股份有限公司	6,584,221.98	5,437,144.98
合计	374,057,074.98	368,864,897.98

由于上述权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其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。

12、非流动金融资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）	52,842,903.26	69,670,488.43
合计	52,842,903.26	69,670,488.43

13、投资性房地产（按公允价值计量）

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初数（2022.12.31）	2,733,344,699.71		2,733,344,699.71
二、本年变动	-117,829,524.71		-117,829,524.71
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		35,375,692.15
其他转出			
公允价值变动	-82,453,832.56		-82,453,832.56
三、期末数（2023.12.31）	2,615,515,175.00		2,615,515,175.00

14、固定资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
固定资产	878,859,816.47	783,784,703.73
固定资产清理		
合计	878,859,816.47	783,784,703.73

格力地产股份有限公司
备考合并财务报表附注

2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	码头构筑物	机器设备	船舶	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值:							
1.年初余额	427,024,235.76	410,902,520.45	24,115,541.40	60,311,288.68	62,283,705.14	52,362,072.53	1,036,999,363.96
2.本年增加金额	225,599,813.76		356,982.10		3,373,945.97	3,540,961.04	232,871,702.87
(1) 购置			284,476.33		666,853.33	3,344,612.59	4,295,942.25
(2) 汇率影响	842,712.02		72,505.77		78,383.90	196,348.45	1,189,950.14
(3) 在建工程\存货转入	224,757,101.74				2,628,708.74		227,385,810.48
(4) 合并范围变动及其他							
3.本年减少金额	91,823,644.00		6,436,066.74	58,131,801.51	33,488,020.66	14,806,018.63	204,685,551.54
(1) 处置或报废	91,823,644.00		6,386,497.11	55,656,801.51	33,488,020.66	13,493,299.70	200,848,262.98
(2) 汇率影响							
(3) 合并范围变动及其他			49,569.63	2,475,000.00		1,312,718.93	3,837,288.56
4.年末余额	560,800,405.52	410,902,520.45	18,036,456.76	2,179,487.17	32,169,630.45	41,097,014.94	1,065,185,515.29
二、累计折旧							
1.年初余额	106,871,453.79	16,227,724.30	19,150,591.17	33,909,878.81	14,157,685.12	38,693,734.26	229,011,067.45
2.本年增加金额	22,444,925.97	7,771,063.77	1,107,903.68	2,909,684.10	3,290,948.51	6,005,245.81	43,529,771.84
(1) 计提	22,041,194.94	7,771,063.77	1,056,254.74	2,909,684.10	3,244,237.53	5,842,436.63	42,864,871.71
(2) 汇率影响	403,731.03		51,648.94		46,710.98	162,809.18	664,900.13
(3) 合并范围变动及其他							
3.本年减少金额	31,093,272.25		5,747,715.49	35,979,854.86	3,887,161.06	9,507,136.81	86,215,140.47

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋建筑物	码头构筑物	机器设备	船舶	运输设备	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废	31,093,272.25		5,732,830.32	34,699,729.86	3,887,161.06	8,607,590.14	84,020,583.63
(2) 汇率影响							
(3) 合并范围变动及其他			14,885.17	1,280,125.00		899,546.67	2,194,556.84
4.年末余额	98,223,107.51	23,998,788.07	14,510,779.36	839,708.05	13,561,472.57	35,191,843.26	186,325,698.82
三、减值准备							
1.年初余额					24,203,592.78		24,203,592.78
2.本年增加金额							
(1) 计提							
3.本年减少金额					24,203,592.78		24,203,592.78
(1) 处置或报废					24,203,592.78		24,203,592.78
4.年末余额							
四、账面价值							
1.年末账面价值	462,577,298.01	386,903,732.38	3,525,677.40	1,339,779.12	18,608,157.88	5,905,171.68	878,859,816.47
2.年初账面价值	320,152,781.97	394,674,796.15	4,964,950.23	26,401,409.87	23,922,427.24	13,668,338.27	783,784,703.73

②截至2023年12月31日止无通过融资租赁租入的固定资产；

③截至2023年12月31日止未办妥产权证书的固定资产情况：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
拱北口岸免税店	38,622,018.92	经营用房，无法办理房产证
九州港免税店	0.00	经营用房，无法办理房产证

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15、在建工程

项目	2023.12.31	2022.12.31
在建工程	232,503,676.84	61,181,619.42
工程物资		
合计	232,503,676.84	61,181,619.42

(1) 在建工程明细

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
门店改扩建及装修工程	4,541,534.62		4,541,534.62	39,419,686.69		39,419,686.69
业务管理系统及其他信息化工程	657,452.63		657,452.63	548,834.56		548,834.56
冷链仓储项目	227,304,689.59		227,304,689.59	18,835,956.38		18,835,956.38
设备安装及其他				15,031,316.41	12,654,174.62	2,377,141.79
合计	232,503,676.84		232,503,676.84	73,835,794.04	12,654,174.62	61,181,619.42

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	2022.12.31	本期增加	转入固定资产/ 无形资产/长期 待摊费用	其他变动	利息 资本 化累 计金 额	其中： 本期 利息 资本 化金 额	本期 利息 资本 化 率%	2023.12.31
门店改扩建及装修工程	39,419,686.69	29,794,509.03	65,032,775.45	360,114.35				4,541,534.62
业务管理系统及其他信息化工程	548,834.56	813,424.26	711,660.59	6,854.40				657,452.63
冷链仓储项目	18,835,956.38	208,468,733.21						227,304,689.59
设备安装及其他	15,031,316.41		325,021.10	-14,706,295.31				
合计	73,835,794.04	239,076,666.50	66,069,457.14	-14,339,326.56				232,503,676.84

16、使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1.2022.12.31	185,469,201.65	8,450,494.34	193,919,695.99
2.本期增加金额	16,351,751.26		16,351,751.26
(1) 新租入	15,227,068.71		15,227,068.71
(2) 企业合并增加			
(3) 汇率影响	1,124,682.55		1,124,682.55

格力地产股份有限公司
备考合并财务报表附注

2022 年度、2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
3.本期减少金额	104,655,329.54		104,655,329.54
(1) 处置	40,783,139.65		40,783,139.65
(2) 合同到期	63,872,189.89		63,872,189.89
(3) 汇率影响			
4. 2023.12.31	97,165,623.37	8,450,494.34	105,616,117.71
二、累计折旧			
1.2022.12.31	58,378,867.59	1,478,836.51	59,857,704.10
2.本期增加金额	16,468,329.79	845,049.46	17,313,379.25
(1) 计提	16,136,889.53	845,049.46	16,981,938.99
(2) 企业合并增加			
(3) 汇率影响	331,440.26		331,440.26
3.本期减少金额	41,885,798.44		41,885,798.44
(1) 处置	13,409,690.31		13,409,690.31
(2) 合同到期	28,476,108.13		28,476,108.13
(3) 汇率影响			
4. 2023.12.31	32,961,398.94	2,323,885.97	35,285,284.91
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) 处置			
(2) 其他减少			
4. 2023.12.31			
四、账面价值			
1. 2023.12.31 账面价值	64,204,224.43	6,126,608.37	70,330,832.80
2. 2022.12.31 账面价值	127,090,334.06	6,971,657.83	134,061,991.89

17、无形资产

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、2022.12.31	83,999,237.24	24,716,377.50	108,715,614.74

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	软件	合计
2、本年增加金额	422,729.82	929,889.58	1,352,619.40
(1) 购置	422,729.82	749,988.61	1,172,718.43
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 汇率影响		179,900.97	179,900.97
3、本年减少金额		796,241.64	796,241.64
(1) 处置或报废		796,241.64	796,241.64
(2) 其他			
4、2023.12.31	84,421,967.06	24,850,025.44	109,271,992.50
二、累计摊销			
1、2022.12.31	2,909,323.72	17,490,555.59	20,399,879.31
2、本年增加金额	1,355,203.01	2,089,247.66	3,444,450.67
(1) 计提	1,355,203.01	1,962,510.16	3,317,713.17
(2) 企业合并增加			
(3) 汇率影响		126,737.50	126,737.50
3、本年减少金额		796,241.64	796,241.64
(1) 处置或报废		796,241.64	796,241.64
(2) 其他			
4、2023.12.31	4,264,526.73	18,783,561.61	23,048,088.34
三、减值准备			
1、2022.12.31		628,200.18	628,200.18
2、本年增加金额		41,026.81	41,026.81
3、本年减少金额			
4、2023.12.31		669,226.99	669,226.99
四、账面价值			
1、2023.12.31	80,157,440.33	5,397,236.84	85,554,677.17
2、2022.12.31	81,089,913.52	6,597,621.73	87,687,535.25

18、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
嘉兴行舍电子商务有限公司	11,796,027.25			11,796,027.25
合 计	11,796,027.25			11,796,027.25

格力地产股份有限公司
备考合并财务报表附注
2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
嘉兴行舍电子商务有限公司	11,796,027.25			11,796,027.25
合计	11,796,027.25			11,796,027.25

19、长期待摊费用

项 目	2022.12.31	本期增加	本期减少		2023.12.31
			本期摊销	其他变动	
装修工程	28,883,473.46	27,142,677.22	20,744,449.69	3,582,053.15	31,699,647.84
广告灯箱	6,807,547.68		1,690,965.35	5,116,582.33	
农业基础设施及其他	75,855,865.86	198,400.00	9,865,284.07	616,604.43	65,572,377.36
合 计	111,546,887.00	27,341,077.22	32,300,699.11	9,315,239.91	97,272,025.20

20、递延所得税资产及递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产与递延所得税负债

项 目	2023.12.31		2022.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
预收账款预计利润	49,283,621.78	12,320,905.45	212,772,792.09	53,193,198.03
预提土地增值税	1,116,749,811.70	279,187,452.93	1,048,012,895.14	262,003,223.79
资产减值准备	23,932,850.55	5,859,837.31	33,543,899.07	8,363,816.83
应付职工薪酬	5,931,611.76	1,482,902.94	2,073,122.76	518,280.69
可弥补亏损	6,867,984.06	1,716,996.01	48,858,453.17	9,360,484.68
内部交易未实现利润	27,202,309.93	6,800,577.48	7,902,722.56	1,975,680.64
租赁负债	57,397,985.46	14,349,496.37	5,073,011.24	1,268,252.82
开发出租产品摊销			2,842,326.70	710,581.68
预提费用			45,306,831.00	11,333,653.47
交易性金融工具的估值			27,023,997.56	6,755,999.38
合 计	1,287,366,175.24	321,718,168.49	1,433,410,051.29	355,483,172.01
递延所得税负债：				
投资性房地产产生的应纳税暂时性差异	422,146,257.86	104,993,344.38	824,125,465.11	205,509,594.70
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	6,325,221.48	1,581,305.38	3,633,044.48	908,261.12

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2023.12.31		2022.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
预缴纳土地增值税及附加税	1,565,458.13	391,364.53	10,492,056.36	2,623,014.09
交易性金融工具的估值	1,572,685.66	393,171.42	217,566.74	54,391.68
使用权资产	51,682,393.03	12,920,598.25		
合 计	483,292,016.16	120,279,783.96	838,468,132.69	209,095,261.59

(3) 2023.12.31 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	15,040,864.04	306,677,304.45
递延所得税负债	15,040,864.04	105,238,919.92

21、其他非流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
预付设备款		872,589.98
合计		872,589.98

22、短期借款

项目	2023.12.31	2022.12.31
保证借款	1,581,148,719.05	504,240,071.00
信用借款	1,029,347,763.89	1,210,949,819.43
质押借款	437,637,244.46	364,582,250.00
抵押加保证借款	719,652,883.33	120,000,000.00
合计	3,767,786,610.73	2,199,772,140.43

23、应付账款

项目	2023.12.31	2022.12.31
工程款	1,692,210,078.56	1,797,436,982.95
材料款及货款	233,664,086.51	333,597,702.90
其他	11,409,751.63	12,987,515.60
合计	1,937,283,916.70	2,144,022,201.45

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

24、预收款项

项目	2023.12.31	2022.12.31
租金及其他	41,900.00	21,600.00
合计	41,900.00	21,600.00

25、合同负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
预收售楼款	4,323,540,398.49	2,005,934,343.49
货款、物业费及其他	30,866,689.76	22,768,912.39
合计	4,354,407,088.25	2,028,703,255.88

合同负债中预收售楼款情况列示如下：

项目名称	2023.12.31	2022.12.31
格力广场	14,457,814.25	8,422,264.96
格力海岸	217,771,618.96	866,354,928.76
平沙项目	12,768,658.72	32,828,001.31
重庆项目	134,186,093.25	279,995,748.80
上海项目	3,841,538,284.87	803,578,652.25
三亚项目	82,283,082.57	
其他项目	20,534,845.87	14,754,747.41
合计	4,323,540,398.49	2,005,934,343.49

26、应付职工薪酬

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
短期薪酬	112,291,333.34	339,230,871.77	342,008,472.13	109,513,732.98
离职后福利-设定提存计划	12,370,872.09	37,175,288.12	35,631,310.85	13,914,849.36
辞退福利	11,424,795.09	-323,809.12	10,467,927.14	633,058.83
一年内到期的其他福利				
合计	136,087,000.52	376,082,350.77	388,107,710.12	124,061,641.17

(1) 短期薪酬

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	90,406,564.88	275,635,163.08	275,295,130.36	90,746,597.60
职工福利费	8,684,467.58	33,713,742.50	36,158,459.56	6,239,750.52
社会保险费		9,807,166.03	9,807,166.03	

格力地产股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
其中：1. 医疗保险费		9,442,092.02	9,442,092.02	
2. 工伤保险费		363,920.10	363,920.10	
3. 生育保险费		1,153.91	1,153.91	
住房公积金	87,347.80	14,282,513.70	14,345,147.50	24,714.00
工会经费和职工教育经费	1,168,974.37	5,625,382.30	5,637,124.52	1,157,232.15
补充医疗保险	11,943,978.71	166,904.16	765,444.16	11,345,438.71
其他短期薪酬				
合计	112,291,333.34	339,230,871.77	342,008,472.13	109,513,732.98

(2) 设定提存计划

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
离职后福利	12,370,872.09	37,175,288.12	35,631,310.85	13,914,849.36
其中：1. 基本养老保险费		23,905,085.93	23,905,085.93	
2. 失业保险费		931,341.83	931,341.83	
3. 企业年金缴费	12,370,872.09	12,338,860.36	10,794,883.09	13,914,849.36
合计	12,370,872.09	37,175,288.12	35,631,310.85	13,914,849.36

27、应交税费

税 项	2023.12.31	2022.12.31
增值税	10,881,761.65	10,374,638.01
土地增值税	30,336,733.24	17,012,840.02
城建税	22,103,978.27	19,089,862.06
企业所得税	76,732,754.22	103,859,593.96
个人所得税	1,861,139.85	4,294,342.45
房产税	6,529,961.00	7,272,517.15
印花税	2,462,817.07	3,333,843.72
教育费附加	15,060,648.41	12,529,236.53
免税品特许经营费	21,465,343.40	15,558,644.28
其他	2,447,074.80	2,468,558.23
合 计	189,882,211.91	195,794,076.41

28、其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应付利息		

项目	2023.12.31	2022.12.31
应付股利		463,710,900.00
其他应付款	3,031,997,717.25	3,036,446,513.98
合计	3,031,997,717.25	3,500,157,413.98
(1) 应付股利		
项目	2023.12.31	2022.12.31
珠海市财政局		463,710,900.00
合计		463,710,900.00
(2) 其他应付款		
项目	2023.12.31	2022.12.31
待付费用	59,637,511.95	67,458,726.51
押金保证金	172,443,468.57	14,864,643.38
代收代付款	64,923,890.92	33,417,823.73
拆借款	250,000,000.00	498,582,939.48
土地增值税准备金	1,115,354,727.59	1,048,131,589.73
应付股权款	1,346,700,000.00	1,346,700,000.00
其他	22,938,118.22	27,290,791.15
合计	3,031,997,717.25	3,036,446,513.98

29、一年内到期的非流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
一年内到期的租赁负债	12,403,082.64	27,897,106.41
一年内到期的长期借款	2,632,963,802.73	5,312,869,450.74
一年内到期的应付债券	56,790,021.92	2,754,692,595.70
一年内到期的其他非流动负债		765,435,644.18
合计	2,702,156,907.29	8,860,894,797.03
(1) 一年内到期的长期借款		
项目	2023.12.31	2022.12.31
抵押加保证借款	1,993,404,654.43	3,060,090,559.82
抵押借款	10,835,932.50	53,135,804.13
质押借款	100,000,000.00	2,000.00
质押加保证借款	64,382,075.40	21,840,000.00
保证借款	464,341,140.40	1,029,611,086.79
抵押加质押加保证借款		1,068,190,000.00

项目	2023.12.31	2022.12.31
抵押加质押借款		80,000,000.00
合计	2,632,963,802.73	5,312,869,450.74

(2) 一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期借款；

(3) 一年内到期的应付债券说明见附注四、32 应付债券。

30、其他流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
待转销项税	384,377,650.64	112,541,778.60
合计	384,377,650.64	112,541,778.60

31、长期借款

项目	2023.12.31	2022.12.31
抵押加保证	4,605,397,487.61	6,125,757,866.62
抵押借款		53,135,804.13
抵押加质押加保证借款		1,068,190,000.00
抵押加质押借款		480,000,000.00
质押加保证	168,243,843.05	160,160,000.00
保证借款	3,319,527,319.69	3,845,732,457.14
质押借款	100,000,000.00	99,999,000.00
小计	8,193,168,650.35	11,832,975,127.89
减：一年内到期的长期借款	2,632,963,802.73	5,312,869,450.74
合计	5,560,204,847.62	6,520,105,677.15

32、应付债券

项目	2023.12.31	2022.12.31
18 格地 01 (150385)		692,432,121.03
18 格地 02 (143195)		605,818,562.20
18 格地 03 (143226)		608,503,282.31
21 格地 02 (188259)		826,229,041.12
22 格地 02 (185567)	420,116,164.40	419,929,863.02
23 格地 01 (250772)	1,047,833,070.95	
小 计	1,467,949,235.35	3,152,912,869.68
减：一年内到期的应付债券	56,790,021.92	2,754,692,595.70
合 计	1,411,159,213.43	398,220,273.98

格力地产股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022 年度、2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 格地 01 (150385)	100	2018 年 5 月 7 日	2+2+1	670,000,000.00
18 格地 02 (143195)	100	2018 年 7 月 26 日	2+2+1	600,000,000.00
18 格地 03 (143226)	100	2018 年 7 月 26 日	3+2	600,000,000.00
21 格地 02 (188259)	100	2021 年 6 月 21 日	2	800,000,000.00
22 格地 02 (185567)	100	2022 年 3 月 23 日	3	400,000,000.00
23 格地 01 (250772)	100	2023 年 4 月 18 日	3+2	1,020,000,000.00
合计				4,090,000,000.00

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券（续）						
债券名称	2022.12.31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2023.12.31
18 格地 01 (150385)	692,432,121.03		14,207,671.23	3,560,207.74	710,200,000.00	
18 格地 02 (143195)	605,818,562.20		11,273,424.68	3,308,013.12	620,400,000.00	
18 格地 03 (143226)	608,503,282.31		14,201,095.88	2,495,621.81	625,200,000.00	
21 格地 02 (188259)	826,229,041.12		24,646,575.33	1,124,383.55	852,000,000.00	
22 格地 02 (185567)	419,929,863.02		27,386,301.38	800,000.00	28,000,000.00	420,116,164.40
23 格地 01 (250772)		1,020,000,000.00	35,694,131.50	-7,861,060.55		1,047,833,070.95
小计	3,152,912,869.68	1,020,000,000.00	127,409,200.00	3,427,165.67	2,835,800,000.00	1,467,949,235.35
减：一年内到期的应付债券	2,754,692,595.70					56,790,021.92
合计	398,220,273.98					1,411,159,213.43

33、租赁负债

项 目	2023.12.31	2022.12.31
租赁付款额	80,418,897.91	154,042,239.67
减：未确认融资费用	9,346,890.35	15,011,591.32
小计	71,072,007.56	139,030,648.35
减：一年内到期的租赁负债	12,403,082.64	27,897,106.41
合 计	58,668,924.92	111,133,541.94

34、长期应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
代管工程款拨付净额	36,436,886.33	144,668,493.57
小计	36,436,886.33	144,668,493.57
减：一年内到期长期应付款		
合计	36,436,886.33	144,668,493.57

35、预计负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
未决诉讼		10,040,362.58
合计		10,040,362.58

36、其他非流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
债权融资计划产品		765,435,644.18
减：一年内到期部分		765,435,644.18
合计		

37、股东权益

项 目	2023.12.31	2022.12.31
归属于母公司的股东权益	7,984,122,989.24	8,043,717,112.58
少数股东权益	197,524,100.64	209,124,160.62
合 计	8,181,647,089.88	8,252,841,273.20

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、营业收入和营业成本

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,915,194,602.07	4,791,185,105.46	5,617,631,992.03	3,772,339,712.40
其他业务	81,998,934.94	38,631,792.02	54,300,156.01	16,907,131.24
合计	6,997,193,537.01	4,829,816,897.48	5,671,932,148.04	3,789,246,843.64

主营业务（分行业或业务）

业务类别	2023 年度		2022 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	4,233,248,216.27	3,317,552,435.50	3,413,464,110.83	2,472,595,798.19
免税商品销售	2,138,067,362.80	1,008,111,530.96	1,518,460,308.56	634,123,320.01
其他销售及收入	543,879,023.00	465,521,139.00	685,707,572.64	665,620,594.20
合计	6,915,194,602.07	4,791,185,105.46	5,617,631,992.03	3,772,339,712.40

39、税金及附加

项目	2023 年度	2022 年度
土地增值税	435,354,865.46	479,634,919.85
城建税	14,069,819.69	13,135,757.98
房产税	9,549,167.20	10,097,996.10
印花税	4,942,546.12	3,128,740.82
教育费附加	10,582,228.38	9,444,328.64
免税品特许经营费	21,344,402.20	15,180,669.60
其他	4,018,962.22	3,550,660.85
合计	499,861,991.27	534,173,073.84

40、销售费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	119,689,208.20	115,348,591.83
广告宣传费	109,323,674.57	74,634,221.93
折旧及摊销费用	40,964,509.59	46,138,671.99
租赁费及物业管理费	11,883,599.11	13,272,336.92
水电气费	4,762,709.90	3,430,143.91
电商平台服务费	9,433,073.54	4,948,055.44

项目	2023 年度	2022 年度
办公及运营费用	9,803,229.12	5,863,964.95
运输及仓储费	5,673,022.49	3,753,982.52
装修维修费	11,114,985.93	2,758,318.37
消防费等安全生产费	4,117,985.14	2,455,764.85
清洁卫生费	780,111.79	30,949.93
财产保险费	614,384.12	1,850,105.11
信息技术费	1,214,360.18	1,029,456.95
咨询及中介机构费用	3,340,136.60	1,104,305.01
业务招待费	1,443,647.42	738,637.38
差旅费	1,314,402.80	363,194.93
其他	5,085,779.98	8,604,081.82
合计	340,558,820.48	286,324,783.84

41、管理费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬费用	116,264,979.71	139,135,546.47
折旧与摊销	49,145,813.11	46,773,224.78
咨询及中介机构费用	19,400,364.63	21,367,198.59
办公及运营费用	7,301,754.15	10,609,609.96
租赁费及物业管理费	13,992,667.15	11,480,692.77
通讯费	3,658,770.47	3,273,312.47
水电气费	2,277,896.63	2,434,441.59
信息技术费	2,647,297.93	2,200,531.56
财产保险费	318,003.80	1,502,092.80
业务招待费	2,302,987.61	1,608,637.89
差旅费	2,932,026.67	1,635,044.52
消防费等安全生产费	794,311.31	664,413.45
装修维修费	1,473,732.39	1,208,146.92
清洁卫生费	627,670.47	627,905.86
运杂费	950,743.73	501,097.98
其他	4,838,390.54	6,783,035.40
合计	228,927,410.30	251,804,933.01

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022 年度、2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

42、研发费用

项目	2023 年度	2022 年度
人员人工	3,427,159.56	3,818,830.17
直接投入	242,830.18	
合计	3,669,989.74	3,818,830.17

43、财务费用

项目	2023 年度	2022 年度
利息支出	950,440,444.46	1,128,724,520.29
减：利息资本化	412,565,112.76	622,659,604.14
减：利息收入	97,497,163.36	87,642,087.44
汇兑损益	9,885,870.61	191,495,045.54
手续费及其他	12,480,535.47	7,497,112.74
合计	462,744,574.42	617,414,986.99

44、其他收益

补助项目	2023 年度	2022 年度
政府补贴	3,015,232.38	13,726,292.50
合计	3,015,232.38	13,726,292.50

说明：政府补助的具体信息，详见附注十四。

45、投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-54,267,421.30	171,738,562.62
其他权益工具投资的股利收入	431,814.09	7,904,017.94
债务工具投资收益	4,523,062.75	10,210,611.19
理财收益	4,367,321.76	10,079,173.90
处置长期股权投资取得的收益	527,460.80	-67,190.94
处置非流动金融资产取得的收益		15,824,807.49
处置交易性金融资产取得的投资收益	-920,891.03	
其他		-2,884.48
合计	-45,338,652.93	215,687,097.72

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022 年度、2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

46、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	-4,598,622.00	-18,474,131.59
其他非流动金融资产公允价值变动	651,533.72	-19,612,305.74
按公允价值计量的投资性房地产	-82,552,446.58	-537,377,748.21
合计	-86,499,534.86	-575,464,185.54

47、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-3,157,429.77	-3,117,894.11
其他应收款坏账损失	257,471.04	-16,008,039.95
长期应收款坏账损失		-5,464,968.11
贷款及垫款减值损失	-671,096.55	1,086,752.00
合计	-3,571,055.28	-23,504,150.17

48、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	-156,833,235.15	-1,096,476,931.14
长期股权投资减值损失	-244,999,600.00	
固定资产减值损失		-24,203,592.78
在建工程减值损失		-12,654,174.62
商誉减值损失		-11,796,027.25
无形资产减值损失	-41,026.81	
合计	-401,873,861.96	-1,145,130,725.79

49、资产处置收益

项目	2023 年度	2022 年度
固定资产处置利得	30,878,506.31	91,543.57
在建工程处置利得（损失以“-”填列）	-1,583,011.78	
其他长期资产处置利得（损失以“-”填列）	4,644,004.07	797,910.37
合计	33,939,498.60	889,453.94

50、营业外收入

项目	2023 年度	2022 年度
购房定金挹定	3,140,000.00	2,938,000.00
无需支付的预计负债	6,419,912.18	
违约金	22,964,459.18	
其他	1,252,553.32	991,439.42
合计	33,776,924.68	3,929,439.42

51、营业外支出

项目	2023 年度	2022 年度
对外捐赠支出	9,635,735.93	42,961,905.35
未决诉讼		10,054,468.99
非流动资产毁损报废损失	257,124.66	680,242.97
罚款或滞纳金支出	9,717,070.68	
其他	4,038,078.20	248,959.02
合计	23,648,009.47	53,945,576.33

52、所得税费用

项目	2023 年度	2022 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	259,663,605.49	251,077,881.07
递延所得税费用	-49,593,173.23	120,217,101.99
合计	210,070,432.26	371,294,983.06

53、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值（万元）	受限原因
货币资金	40,382.60	设定质押及履约保证金
存货	709,573.95	设定抵押
投资性房地产	207,672.63	设定抵押
无形资产	2,987.81	设定抵押
固定资产	17,569.55	设定抵押
长期股权投资	97,986.71	设定质押、冻结
合计	1,076,173.25	

54、外币货币性项目

项目	2023.12.31		
	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			276,386,579.45
其中：澳门元	4,866,176.25	0.87907	4,277,709.56
港币	297,305,635.88	0.90622	269,424,313.35
英镑	25,210.81	9.0411	227,933.45
美元	346,848.39	7.0827	2,456,623.09
应收账款			6,754,480.28
其中：港币	7,453,466.35	0.90622	6,754,480.28
其他应收款			4,020,180.54
其中：澳门元	178,000.00	0.87907	156,474.46
港币	4,263,540.95	0.90622	3,863,706.08
应付账款			223,965,041.83
其中：港币	202,858,075.45	0.90622	183,834,045.14
美元	5,408,208.95	7.0827	38,304,721.53
新加坡元	339,633.11	5.3772	1,826,275.16
其他应付款			1,171,958.26
其中：港币	1,293,238.13	0.90622	1,171,958.26

七、合并范围的变动

1、非同一控制下企业合并

(1) 2022年度

无。

(2) 2023年度

无。

2、同一控制下企业合并

无。

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置价款比例(%)	股权处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的损益转入权益的金额
珠海海岸影院管理有限公司	321,100.00	100.00	出售	2023年5月	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	-478,614.54						
珠海海岸无界文化管理有限公司	7,040,800.00	100.00	出售	2023年5月	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	473,099.60						
珠海粤雅传媒有限公司	7,207,400.00	60.00	出售	2023年5月	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	1,216,716.90						
珠海高格文化传媒有限公司	3,599,300.00	100.00	出售	2023年5月	股权转让协议获董事会2023年5月通过；收到处置对价；完成工商变更登记。	-1,312,769.60						
珠海海控小额贷款有限公司	216,667,000.00	100.00	出售	2023年7月	收到处置对价；完成工商变更登记。	-24,012.30						
珠海格力船务有限公司	186,000.00	100.00	出售	2023年9月	收到处置对价；完成工商变更登记。	653,040.72						

4、其他变动

(1) 2022 年度

公司名称	变更原因
新增:	
海控隆泰国际（香港）有限公司	新设
减少:	
珠海保联白藤湖整治投资发展有限公司	注销
珠海市香洲区茵卓小学	《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》影响
珠海市香洲区茵卓幼儿园	

(2) 2023 年度

公司名称	变更原因
新增:	
珠海静云公馆酒店管理有限公司	新设
中山市珠免商贸有限公司	新设
减少:	
珠海海控跨境供应链管理有限公司	注销
珠海海控农产品有限公司	注销
珠海保联申粤建设有限公司	注销
珠海高栏陆海联线发展有限公司	注销
珠海万联海洋发展有限公司	注销
上海格力地产发展有限公司	注销
江苏格力地产有限公司	注销
格力地产（英国）有限公司	注销
珠海爱为康医学影像技术有限公司	注销
珠海爱为康生物科技有限公司	注销
珠海海合富源商贸有限公司	注销
珠海高格大药房有限公司	注销

八、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	珠海格力房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
2	珠海保联国际物流合作园投资有限公司	珠海	珠海	物流园建设与经营	100		设立
3	珠海海控商贸服务有限公司	珠海	珠海	非银行金融信息服务	100		设立
4	格力地产(香港)有限公司	香港	香港	咨询及推广	100		设立
5	珠海海控远洋渔业投资有限公司	珠海	珠海	渔业投资	100		设立
6	珠海保联投资控股有限公司	珠海	珠海	资产管理、投资管理	100		设立
7	上海海控商业保理有限公司	上海	上海	保理	100		设立
8	上海海控合联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	40	60	设立
9	上海海控保联置业有限公司	上海	上海	房地产开发	3.33	96.67	设立
10	重庆两江新区格力地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	设立
11	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
12	珠海格力房地产营销策划有限公司	珠海	珠海	营销策划	30	70	设立
13	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
14	珠海格力地产物业服务股份有限公司	珠海	珠海	物业管理		100	设立
15	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
16	珠海格力健身餐饮有限公司	珠海	珠海	餐饮经营		100	设立
17	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
18	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100	设立
19	珠海香湾码头发展有限公司	珠海	珠海	港口建设		100	设立
20	珠海万联海岛开发有限公司	珠海	珠海	海岛开发、房地产开发		100	设立

格力地产股份有限公司

备考合并财务报表附注

2022 年度、2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
21	珠海高格企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理	100		设立
22	珠海万海运输有限公司	珠海	珠海	交通运输		100	设立
23	珠海万山静云酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店经营		100	设立
24	珠海鼎元生态农业有限公司	珠海	珠海	种植、养殖		60	设立
25	珠海万海旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
26	海控隆泰国际（香港）有限公司	香港	香港	贸易		70	设立
27	上海沪和企业管理有限公司	上海	上海	企业管理		100	设立
28	珠海海控淇澳旅游有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
29	珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	珠海	旅游地产		100	设立
30	珠海保联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
31	珠海海控玫零玖投资股份有限公司	珠海	珠海	投资	40	60	设立
32	珠海海控融资租赁有限公司	珠海	珠海	融资租赁	75	25	设立
33	上海海控太联置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	设立
34	珠海海控商业管理股份有限公司	珠海	珠海	商业管理		100	设立
35	珠海海控科技有限公司	珠海	珠海	技术开发、信息服务	100		设立
36	珠海万海游艇会有限公司	珠海	珠海	旅游		100	设立
37	珠海合联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100	设立
38	珠海粤和企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理		100	设立
39	重庆静云酒店管理有限公司	重庆	重庆	酒店经营		100	设立
40	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	上海	上海	投资管理		100	收购
41	澳和投资一人有限公司	澳门	澳门	投资管理		100	设立
42	珠海保联水产品营销有限公司	珠海	珠海	水产品批发零售		100	设立
43	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

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
44	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
45	珠海高格医疗科技有限公司	珠海	珠海	医药产品生产及销售	100		设立
46	珠海高格医药销售有限公司	珠海	珠海	医药产品销售	100		设立
47	珠海保联供应链管理有限公司	珠海	珠海	装卸搬运及储存	100		设立
48	珠海海控贸易有限公司	珠海	珠海	贸易	100		设立
49	珠海海控物流有限公司	珠海	珠海	物流运输	100		设立
50	珠海爱为康医药产业投资有限公司	珠海	珠海	医药产业投资及咨询	100		设立
51	珠海爱为康检测技术有限公司	珠海	珠海	医疗器械检测认定	100		设立
52	嘉兴行舍电子商务有限公司	浙江	浙江	电子商务	70.6		非同一控制下企业合并
53	松原汇通米业有限公司	吉林	吉林	贸易	70		非同一控制下企业合并
54	珠海保联企业管理有限公司	珠海	珠海	企业管理及社会经济咨询	100		设立
55	三亚合联建设发展有限公司	三亚	三亚	房地产开发	100		设立
56	松原高格米业有限公司	松原	松原	粮食加工及贸易	100		设立
57	珠海太联房产有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100		设立
58	海控国际（香港）有限公司	香港	香港	贸易	100		设立
59	保联（珠海横琴）商业零售有限公司	珠海	珠海	贸易	100		设立
60	海控（三亚）跨境电商有限公司	三亚	三亚	贸易	100		设立
61	海控国际（澳门）有限公司	澳门	澳门	贸易	100		设立
62	澳和贸易有限公司	澳门	澳门	贸易	100		设立
63	珠海高格石化能源有限公司	珠海	珠海	成品油零售等	51		设立
64	珠海静云公馆酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店经营	100		设立
65	恒超发展有限公司	香港	香港	进出口贸易	100		投资设立
66	珠海免税（澳门）一人有限公司	澳门	澳门	免税品销售	100		投资设立

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
67	珠海经济特区大鹏贸易有限公司	珠海	珠海	贸易	100		投资设立
68	珠海珠澳跨境工业区大鹏仓储物流有限公司	珠海	珠海	租赁、仓储服务	10	90	投资设立
69	珠海汇真商务责任有限公司	珠海	珠海	跨境电商、商务咨询	75	25	投资设立
70	天津珠免商业有限公司	天津	天津	免税品销售	51		投资设立
71	珠海市中免免税品有限责任公司	珠海	珠海	免税品销售	51		非同一控制下企业合并
72	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	珠海	珠海	免税品销售	100		投资设立
73	珠海市珠免琴澳商业有限公司	珠海	珠海	免税品销售		100	投资设立
74	珠海市闸口免税商业有限责任公司	珠海	珠海	免税品销售	100		投资设立
75	珠免集团（海南）免税品有限公司	三亚	三亚	商品销售	100		投资设立
76	内蒙古珠免商贸有限公司	鄂尔多斯	鄂尔多斯	免税品销售	51		投资设立
77	三亚珠免旅文商业有限公司	三亚	三亚	免税品销售		51	投资设立
78	广西珠免免税品有限公司	南宁	南宁	免税品销售	100		投资设立
79	中山市珠免商贸有限公司	中山	中山	免税品销售	51		投资设立

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	2022-2023.12 归属于少数股东的损益	2022-2023.12 向少数股东宣告分派的股利	2023.12.31 少数股东权益余额
天津珠免商业有限公司	49	-4,425,328.98		4,796,861.40
珠海市中免免税品有限责任公司	49	90,750,317.01	196,936,879.95	192,589,903.58
内蒙古珠免商贸有限公司	49	-298,044.54		694,060.86
三亚珠免旅文商业有限公司	49	-18,627,602.00		6,444,878.13

格力地产股份有限公司
 备考合并财务报表附注
 2022年度、2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2023.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津珠免商业有限公司	9,838,513.06		9,838,513.06	49,000.00		49,000.00
珠海市中免免税品有限责任公司	395,953,914.99	934.94	395,954,849.93	2,914,226.79		2,914,226.79
内蒙古珠免商贸有限公司	724,409.33	733,417.98	1,457,827.31	56,719.94	25,472.97	82,192.91
三亚珠免旅文商业有限公司	13,281,202.22	160,129.78	13,441,332.00	288,519.48		288,519.48

(续)

子公司名称	2022.12.31					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津珠免商业有限公司	15,521,062.71	45,132.30	15,566,195.01	5,775,122.81		5,775,122.81
珠海市中免免税品有限责任公司	435,186,559.75	6,106,384.62	441,292,944.37	52,863,086.94	3,129,158.48	55,992,245.42
内蒙古珠免商贸有限公司	1,030,205.99	768,828.02	1,799,034.01	34,269.00	73,794.19	108,063.19
三亚珠免旅文商业有限公司	26,091,567.76	37,407,676.62	63,499,244.38	4,964,289.59	25,336,026.12	30,300,315.71

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海经济特区金叶酒店有限公司	珠海	珠海	酒店住宿、餐饮		50%	权益法
珠盈免税有限公司	澳门	澳门	免税品零售		50%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	珠海经济特区金叶酒店有限公司	
	2023.12.31	2022.12.31
资产总额	55,858,601.72	49,925,468.62
负债总额	8,727,078.59	8,865,677.00
净资产	47,131,523.13	41,059,791.62

项 目	珠海经济特区金叶酒店有限公司	
	2023.12.31	2022.12.31
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有制权益		
按持股比例计算的净资产份额	23,565,761.57	20,529,895.81
调整事项		
其中：商誉		
未实现内部交易损益		
减值准备		
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	23,565,761.57	20,529,895.81
存在公开报价的权益投资的公允价值		

(续)

项 目	珠海经济特区金叶酒店有限公司	
	2023 年度	2022 年度
营业收入	27,179,247.44	19,724,763.59
净利润	6,071,731.51	2,874,921.02
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	6,071,731.51	2,874,921.02
企业本期收到的来自联营企业的股利		

(续)

项 目	珠盈免税有限公司	
	2023.12.31	2022.12.31
资产总额	20,498,252.36	110,453,322.35
负债总额	14,553,387.33	87,849,251.61
净资产	5,944,865.03	22,604,070.74
其中：少数股东权益		
归属于母公司的所有制权益		
按持股比例计算的净资产份额	2,972,432.52	11,302,035.37
调整事项		
其中：商誉		
未实现内部交易损益	-249,851.98	-50,006.87
减值准备		

项 目	珠盈免税有限公司	
	2023.12.31	2022.12.31
其他		
对联营企业权益投资的账面价值	2,722,580.53	11,252,028.49
存在公开报价的权益投资的公允价值		

(续)

项 目	珠盈免税有限公司	
	2023 年度	2022 年度
营业收入	7,173,819.40	3,902,159.29
净利润	-16,888,533.77	-10,447,085.48
终止经营的净利润		
其他综合收益	229,328.06	2,459,900.13
综合收益总额	-16,659,205.71	-7,987,185.35
企业本期收到的来自联营企业的股利		

(3) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经 营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的 会计处理方法
				直接	间接	
上海科华生物工程股份有限公司	上海	上海	生化试剂、临 床诊断试剂		18.64	权益法

(4) 重要合营企业的主要财务信息

项 目	上海科华生物工程股份有限公司	
	2023.12.31	2022.12.31
流动资产	4,316,244,225.33	6,445,298,850.16
非流动资产	2,491,495,641.01	2,367,858,163.16
资产合计	6,807,739,866.34	8,813,157,013.32
流动负债	902,918,171.08	2,053,128,583.43
非流动负债	920,597,769.17	908,023,255.68
负债合计	1,823,515,940.25	2,961,151,839.11
净资产	4,984,223,926.09	5,852,005,174.21
其中：少数股东权益	812,107,201.49	1,037,083,024.43
归属于母公司的所有者权益	4,172,116,724.60	4,814,922,149.78
按持股比例计算的净资产份额	777,682,557.47	897,501,488.72

项 目	上海科华生物工程股份有限公司	
	2023.12.31	2022.12.31
调整事项	962,396,761.14	1,251,799,072.95
其中：商誉	1,156,949,629.86	1,156,949,629.86
未实现内部交易损益		
减值准备	-283,872,614.90	
其他	89,319,746.18	94,849,443.09
对联营企业权益投资的账面价值	1,740,079,318.61	2,149,300,561.67
存在公开报价的权益投资的公允价值	1,090,921,372.44	1,185,825,780.06

（续）

项 目	上海科华生物工程股份有限公司	
	2023 年度	2022 年度
营业收入		6,969,862,627.72
净利润	2,428,075,213.95	1,731,370,056.01
终止经营的净利润	-176,985,109.50	
其他综合收益		8,632,727.99
综合收益总额	5,095,342.54	1,740,002,784.00
企业本期收到的来自联营企业的股利	-171,889,766.96	6,231,097.47

九、金融工具风险管理

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

1、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、长期应收款等。

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、其他应收款和长期应收款，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。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

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。

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，但公司已确认的外币资产及负债及未来的外币交易（外币资产及负债及外币交易的计价货币主要为港元、美元及英镑）依然存在汇率风险。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

6、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2023 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率 74.31%（2022 年 12 月 31 日：76.30%）。

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）。

1、以公允价值计量的项目和金额

于 2023 年 12 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		23,700,000.00		23,700,000.00
其中：浮动收益银行理财产品		23,700,000.00		23,700,000.00
权益工具投资				
（二）其他权益工具投资	6,584,221.98		367,472,853.00	374,057,074.98
1. 权益工具投资	6,584,221.98		367,472,853.00	374,057,074.98
（三）其他非流动金融资产				
（四）投资性房地产		2,615,515,175.00		2,615,515,175.00
1. 出租的建筑物		2,615,515,175.00		2,633,076,754.92
持续以公允价值计量的资产总额	6,584,221.98	2,639,215,175.00	367,472,853.00	3,013,272,249.98

2、不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期应付款、长期借款和应付债券等。

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%
珠海投资控 股有限公司	珠海	国有股权投资、 运营、管理	35,000	44.95	44.95

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。

报告期内，母公司注册资本变化如下：

单位：万元			
2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
35,000.00			35,000.00

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

3、本公司的重要合营企业和联营企业情况

公司重要的合营和联营企业情况详见附注八、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
珠海鑫圆投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海玖思投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海海岸无界文化管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海顺远投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海海岸影院管理有限公司	母公司的控股子公司
珠海粤雅传媒有限公司	母公司的控股子公司
珠海市凤凰盛景商业有限公司	母公司的控股之公司
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	免税集团模拟剥离的子公司
珠海市新恒基发展有限公司	免税集团模拟剥离的子公司
珠海国贸购物广场有限公司	免税集团模拟剥离的子公司

关联方名称	与本公司关系
珠海海天国际贸易展览集团有限公司	免税集团模拟剥离的子公司
珠海市香洲区茵卓小学	其他
珠海市香洲区茵卓幼儿园	其他

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
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	3,392,285.21	2,899,579.20
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	物业服务	358,371.23	360,574.96
珠海市凤凰盛景商业有限公司	物业服务等	140,000.00	
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品	75,856.13	
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品、物业服务	37,769.14	
珠盈免税有限公司	购买商品	32,378.22	
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品	21,896.60	
珠海市新恒基发展有限公司	购买商品		3,150.44
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	工程管理服务		920,500.00
上海科华生物工程股份有限公司	购买商品		252,212.40
合计		4,058,556.53	4,436,017.00

②销售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
珠盈免税有限公司	销售商品及管理服务	7,604,319.11	1,127,790.69
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	3,945,572.43	2,997,752.51
珠海市香洲区茵卓小学	销售商品	1,459,828.58	5,724,976.91
上海科华生物工程股份有限公司	销售商品及检测服务	99,520.74	24,200.00
珠海投资控股有限公司	销售商品及物业服务	88,352.29	144,943.68
珠海海岸影院管理有限公司	销售商品等	52,349.41	
珠海粤雅传媒有限公司	物业服务等	50,616.09	
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	9,594.18	1,432,332.92
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	销售商品	6,700.00	
珠海海岸无界文化管理有限公司	销售商品等	6,147.24	

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
珠海国贸购物广场有限公司	销售商品	4,500.00	
珠海市香洲区茵卓幼儿园	销售商品	3,018.87	
珠海市新恒基发展有限公司	销售商品	297.35	21,592.92
合计		13,330,816.29	10,019,663.79

(2) 关联租赁情况

公司承租：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2023年度	2022年度
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	2,157,559.01	1,576,130.98
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	4,495,959.58	4,217,608.34
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	741,109.96	373,486.65
合计		7,394,628.55	6,167,225.97

公司出租：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		2023年度	2022年度
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物	6,978,985.24	7,327,934.40
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	54,188.64	54,188.64
珠海经济特区金叶酒店公司	房屋建筑物	4,587.16	
合计		7,037,761.04	7,382,123.04

(3) 关联方资金拆借情况

① 拆入

格力地产：

2022年度：

A、向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额3.80亿元，本期新增借入关联方借款1.5亿元，本期归还关联方借款1.5亿元，向关联方借款期末本金余额为3.80亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息2,730.99万元。

B、向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额0.00元，本期借入关联方借款2.1亿元，向关联方借款期末本金余额为2.1亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息1,026.02万元。

C、向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计2.16亿元，本期净归还0.76亿元，向关联方借款期末本息余额合计为1.19亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2022年度应计利息886.72万元。

2023年度：

A、向关联方珠海投资控股有限公司借款期初本金余额3.80亿元，本期新增借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款1.30亿元，向关联方借款期末本金余额为2.50亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息1,994.51万元。

B、向关联方珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司借款期初本金余额2.1亿元，本期借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款2.1亿元，向关联方借款期末本金余额为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息289.67万元。

C、向关联方珠海市香洲区茵卓小学拆借资金期初本息余额合计1.19亿元，本期净归还1.19亿元，向关联方借款期末本息余额合计为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息257.67万元。

D、向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初本金余额0.00亿元，本期借入关联方借款0.30亿元，本期归还关联方借款0.00亿元，向关联方借款期末本金余额为0.30亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2023年度应计利息0.00万元。

②拆出

免税集团：

关联方	拆借金额	起始日	到期日	资金使用费	
				2023年度	2022年度
珠海投资控股有限公司	200,000,000.00	2022-5-13	2022-5-30		302,222.22
珠海投资控股有限公司	300,000,000.00	2022-5-13	2022-5-31		480,000.00
珠海投资控股有限公司	350,000,000.00	2022-12-14	2023-3-16	2,271,111.11	560,000.00
珠海投资控股有限公司	80,000,000.00	2023-2-16	2023-3-16	192,000.00	
珠海投资控股有限公司	350,000,000.00	2023-3-16	2023-3-16	24,888.89	
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	500,000,000.00	2022-5-31	2023-3-17	3,351,111.11	9,555,555.56

(4) 向关联方转让资产情况

关联方	关联交易内容	2023年度	2022年度
珠海投资控股有限公司	转让子公司股权	216,667,000.00	
珠海顺远投资有限公司	转让子公司股权	18,168,600.00	

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

关联方	2023.12.31	2022.12.31
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	47,587.91	1,021,987.57
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司		222.20
上海科华生物工程股份有限公司	61,144.00	
珠海市香洲区茵卓小学	2,000.00	
珠海市香洲区茵卓幼儿园	2,800.00	
珠盈免税有限公司	3,215,447.81	631,670.43
合计	3,328,979.72	1,653,880.20
其他应收款：		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	1,074,695.02	635,455.36
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	185,200.00	
珠海市香洲区茵卓幼儿园		2,766,800.00
珠海投资控股有限公司	8,700.00	16,300.00
珠海粤雅传媒有限公司	618,192.50	
珠海金叶酒店有限公司	553,025.89	
珠盈免税有限公司	63,293.04	
珠海国贸购物广场有限公司		185,200.00
珠海海天国际贸易展览集团有限公司		300,000.00
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	924,480.00	827,516.20
珠海顺远投资有限公司	180,600.00	924,480.00
合计	3,608,186.45	5,655,751.56

（2）应付关联方款项

关联方	2023.12.31	2022.12.31
应付账款：		
珠海海岸无界文化管理有限公司	11,744.80	
珠盈免税有限公司	32,562.55	
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司		122,457.60
合计	44,307.35	122,457.60
合同负债：		
珠海市香洲区茵卓小学	400,516.33	
合 计	400,516.33	

关联方	2023.12.31	2022.12.31
其他应付款：		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	6,659,951.37	5,495,143.24
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	14,439,261.89	7,756,585.51
珠海市香洲区茵卓小学	1,831,983.60	118,582,939.48
珠海海岸无界文化管理有限公司	2,700,292.60	
珠海投资控股有限公司	250,009,483.02	380,009,483.02
合计	275,640,972.48	511,844,151.25
短期借款：		
珠海海控小额贷款有限公司	30,000,000.00	
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司		210,000,000.00
合计	30,000,000.00	210,000,000.00

十二、 承诺及或有事项

1、 重要的承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、 或有事项

（1）未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司之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 2023 年 12 月 31 日止，承担阶段性担保额为人民币 18.67 亿元。

十三、 资产负债表日后事项

1、 重要的资产负债表日后非调整事项

公司全资子公司珠海保联投资控股有限公司（以下简称“珠海保联”）于 2024 年 1 月 11 日与西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）签署了《股份转让协议》和《表决权委托协议》，珠海保联拟将其持有的上海科华生物工程股份有限公司（以下简称“科华生物”）25,715,106 股股份（占科华生物总股本的 5%，若科华生物总股本数发生变化，将相应调整转让股份数量，但转让股份数量占科华生物总股本的比例保持不变）转让给西安致同本益企业管理合伙企业(有限合伙)(以下简称“致同本益”)，股份转让价格为人民币

20 元/股，并拟将其持有的科华生物 54,721,745 股股份（占科华生物总股本的 10.64%）对应的表决权无偿、不可撤销地且唯一地委托给致同本益行使；同时，待后续完成股份过户登记手续后，双方拟配合推进科华生物董事会、监事会调整与改选事宜（以下简称“本次交易”）。

本次交易已于 2024 年 1 月 19 日获得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会批复同意并于 2024 年 2 月 5 日获得国家市场监督管理总局出具的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》同意从即日起可以实施集中。

2024 年 3 月 1 日，珠海保联收到中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，珠海保联通过协议转让方式转让给致同本益的科华生物 25,715,859 股股份已完成过户登记手续，过户日期为 2024 年 2 月 29 日。

关于本次交易的前期进展情况详见公司在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的相关公告（公告编号：临 2023-091、临 2023-093、临 2023-094、临 2024-002、临 2024-003、临 2024-009）。

2、截至本报告日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、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	2023 年度	2022 年度	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
稳岗、扩岗、留工补贴	35,851.61	1,552,847.09	其他收益	与收益相关
租金补贴		961,643.50	其他收益	与收益相关
税费减免	1,602,415.61	804,410.70	其他收益	与收益相关
三亚科技工业信息化局补贴	200,000.00		其他收益	与收益相关
珠海市香洲区投资促进中心总部经济鼓励金		4,750,665.07	其他收益	与收益相关
农业补贴	18,040.00	1,800,000.08	其他收益	与收益相关
珠海市内外经贸发展专项资金	11,358.75	2,396,983.00	其他收益	与收益相关
代扣税费手续费返还及其他	1,147,566.41	1,459,743.06	其他收益	与收益相关
合计	3,015,232.38	13,726,292.50		

2、重大资产重组

公司拟向珠海市国资委及珠海城市建设集团有限公司发行股份及支付现金购买其合计持有的珠海市免税企业集团有限公司 100% 的股权，交易作价 89.78 亿元；并拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金不超 70 亿元（详见公司 2023 年 3 月 23 日公告的《格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等文件）。

鉴于公司于 2023 年 7 月 12 日收到中国证券监督管理委员会下发的《立案告知书》，公司已按规定向上交所申请中止审核本次重组事项。截至目前，本次涉及公司的立案调事项已调查、审理终结，公司与中介机构将继续积极推进重组各项工作，待相关工作完成及相关条件具备后，将立即向上交所申请恢复审核。

3、控股股东质押本公司股份情况

截止本报告日，本公司控股股东珠海投资控股有限公司累计质押其持有的本公司股份总数为 397,000,000 股，占其持有本公司股份总数的 46.85%，占本公司总股本的 21.06%。

十五、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

项 目	2023 年度	2022 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	51,434,824.67	889,453.94
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	11,933.36	41,633.11
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	1,454,610.44	12,921,881.81
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	-68,843.46	-20,103,245.49
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	100,000.00	94,458.73
对外委托贷款取得的损益	4,523,062.75	10,210,611.19
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	-82,552,446.58	-537,377,748.21
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,266,038.51	-50,016,136.91
其他符合非经常性损益定义的损益项目	527,460.80	20,581,539.70
非经常性损益总额	-14,303,359.51	-562,757,552.13
减：非经常性损益的所得税影响数	3,482,295.29	1,086,111.69
非经常性损益净额	-17,785,654.80	-563,843,663.82
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	1,169,413.77	4,872,928.13
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-18,955,068.57	-568,716,591.95

2、净资产收益率和每股收益

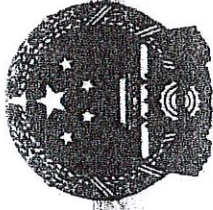
(1) 2023 年度

报告期利润	加权平均净资产 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.76%	-0.02	-0.02
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-0.53%	-0.01	-0.01

(2) 2022 年度

报告期利润	加权平均净资产 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-20.58%	-0.55	-0.55
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-14.12%	-0.38	-0.38

格力地产股份有限公司
2024 年 3 月 28 日



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本) (20-1)

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(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5340 万元

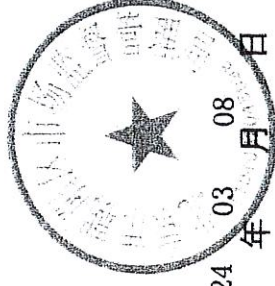
成立日期 2011 年 12 月 22 日

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，出具其有
关报告；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、法规规定的其它业务。
(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



2024 年 03 月 08 日

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

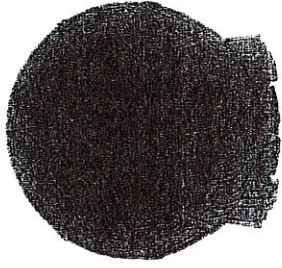
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



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: 北京惠水会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

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

发证机关:

北京市财政局

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

二〇一〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

证书编号: 440400020005
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: 1997 年 12 月 30 日
Date of issuance

2019 年 4 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.

王远的年检二维码

日 / 月 / 年

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



姓名: 王远
Full name: 王远

性别: 女
Sex: 女

出生日期: 1971-10-29
Date of birth: 1971-10-29

工作单位: 瑞华会计师事务所
Working unit: 瑞华会计师事务所

身份证号: 120104197110296827
Identity card No.: 120104197110296827

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.

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

瑞华会计师事务所
CPAs
转会转所
珠海分所
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

致同会计师事务所
CPAs
转会转所
珠海分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 12 月 11 日

年 / 月 / 日

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

证书编号: 110001540326
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: 2010年02月11日
Date of Issuance

2019年4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.

扫码补的年检二维码

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

姓名: 谢洪福
Full name

性别: 男
Sex

出生日期: 1983-03-06
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: 441827198303067257
Identity card No.

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.

注册会计单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

转出日期: 2019年11月6日

转入日期: 2019年11月6日

注册会计单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

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

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

转出日期: 2019年11月6日

转入日期: 2019年11月6日