

上海海控保联置业有限公司
2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月
模拟专项审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京24QDBB2KXE



目 录

模拟专项审计报告	1-3
模拟资产负债表	1-2
模拟利润表	3
模拟现金流量表	4
模拟所有者权益变动表	5-7
模拟财务报表附注	8-48



模拟专项审计报告

致同专字（2024）第 442A018946 号

上海海控保联置业有限公司：

一、 审计意见

我们审计了上海海控保联置业有限公司（以下简称保联置业）模拟财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日的模拟资产负债表，2022 年度、2023 年度、2024 年 1 月-6 月的模拟利润表、模拟现金流量表、模拟所有者权益变动表以及相关模拟财务报表附注。

我们认为，后附的模拟财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和后附的模拟财务报表附注二所述的编制基础编制，公允反映了保联置业 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年 1 月-6 月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 强调事项——编制基础

我们提醒报表使用者关注模拟财务报表附注二对编制基础的说明。模拟财务报表仅供模拟财务报表附注二所述资产重组事项之用，不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他事项——对审计报告的发送对象和使用的限制

我们的报告仅供模拟财务报表附注二所述资产重组事项之用，而不应发送至除资产重组事项相关方以外的其他方或为其使用。



五、管理层和治理层对模拟财务报表的责任

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

在编制模拟财务报表时，管理层负责评估保联置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算保联置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督保联置业的财务报告过程。

六、注册会计师对模拟财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



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

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

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



中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年十一月二十一日



资产负债表

编制单位：上海海控保联置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	150,953,885.34	202,005,220.52	710,949.24
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款				
应收款项融资				
预付款项	五、2	13,000.00	526,690.50	589,109.72
其他应收款	五、3	342,359.20	11,746,508.23	23,264,650.31
其中：应收利息				
应收股利				
存货	五、4	2,938,531,844.00	2,878,298,252.26	2,717,872,387.25
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、5	230,476,952.00	216,192,565.68	29,891,302.70
流动资产合计		3,320,318,040.54	3,308,769,237.19	2,772,328,399.22
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	五、6	40,932.99	45,731.67	49,384.90
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产	五、7			
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	五、8			3,572,309.91
其他非流动资产				
非流动资产合计		40,932.99	45,731.67	3,621,694.81
资产总计		3,320,358,973.53	3,308,814,968.86	2,775,950,094.03



资产负债表（续）

编制单位：上海海控保联置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	五、9	38,904,123.79	45,668,759.42	52,492,824.00
预收款项				
合同负债	五、10	2,682,636,697.25	2,663,370,642.20	
应付职工薪酬	五、11	6,300.00	850,392.00	631,014.00
应交税费	五、12	53,659.50	82,035.86	55,626.17
其他应付款	五、13	79,982,367.67	74,162,269.47	1,354,404,376.73
其中：应付利息				
应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	五、14			1,068,190,000.00
其他流动负债	五、15	241,437,302.75	239,703,357.80	
流动负债合计		3,043,020,450.96	3,023,837,456.75	2,475,773,840.90
非流动负债：				
长期借款	五、16			
应付债券				
租赁负债				
长期应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		-	-	-
负债合计		3,043,020,450.96	3,023,837,456.75	2,475,773,840.90
实收资本	五、17	600,000,000.00	600,000,000.00	600,000,000.00
资本公积	五、18	24,502,296.15	24,502,296.15	24,502,296.15
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	五、19	-347,163,773.58	-339,524,784.04	-324,326,043.02
所有者权益合计		277,338,522.57	284,977,512.11	300,176,253.13
负债和所有者权益总计		3,320,358,973.53	3,308,814,968.86	2,775,950,094.03

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：




利润表

编制单位：上海海控保联置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加	五、20	18,387.60	1,489,978.40	53,659.50
销售费用	五、21	49,514.00	1,761,243.01	231,619.59
管理费用	五、22	548,291.98	9,433.96	69,357.74
研发费用				
财务费用	五、23	-180,726.29	-2,092,113.97	-55,610.72
其中：利息费用				
利息收入		-182,669.79	2,106,039.13	60,839.92
加：其他收益	五、24		233.60	401.60
投资收益(损失以“-”号填列)				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)				
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、25	-19,862.60	314,014.80	-316,661.00
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、26	-7,151,547.51	-10,266,710.89	-156,862,124.44
资产处置收益(损失以“-”号填列)				
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-7,606,877.40	-11,121,003.89	-157,477,409.95
加：营业外收入	五、27	103.16		0.91
减：营业外支出	五、28		400.00	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-7,606,774.24	-11,121,403.89	-157,477,409.04
减：所得税费用	五、29	32,215.30	4,077,337.13	25,611.45
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-7,638,989.54	-15,198,741.02	-157,503,020.49
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-
六、综合收益总额		-7,638,989.54	-15,198,741.02	-157,503,020.49

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



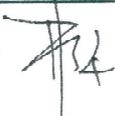

现金流量表

编制单位：上海海控保联置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2024年1-6月	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		21,000,000.00	2,903,069,260.00	
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金		12,950,158.93	300,443,472.73	159,418,109.86
经营活动现金流入小计		33,950,158.93	3,203,512,732.73	159,418,109.86
购买商品、接受劳务支付的现金		72,033,653.35	73,023,297.21	22,942,137.30
支付给职工以及为职工支付的现金		3,600,619.66	226,352.06	4,431,942.74
支付的各项税费		8,224,303.04	181,937,003.62	18,747.60
支付其他与经营活动有关的现金		1,142,918.06	1,659,570,259.84	471,869,109.62
经营活动现金流出小计		85,001,494.11	1,914,756,912.73	499,261,937.26
经营活动产生的现金流量净额		-51,051,335.18	1,288,755,820.00	-339,843,827.40
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			5,860.00	11,595.00
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		-	5,860.00	11,595.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-5,860.00	-11,595.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金				1,073,190,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			782,615.16	
筹资活动现金流入小计		-	782,615.16	1,073,190,000.00
偿还债务支付的现金			1,068,190,000.00	678,190,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			20,048,303.88	55,744,430.92
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		-	1,088,238,303.88	733,934,430.92
筹资活动产生的现金流量净额		-	-1,087,455,688.72	339,255,569.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-51,051,335.18	201,294,271.28	-599,853.32
加：期初现金及现金等价物余额		202,005,220.52	710,949.24	1,310,802.56
六、期末现金及现金等价物余额		150,953,885.34	202,005,220.52	710,949.24

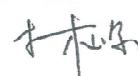
公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：

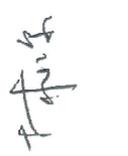



所有者权益变动表

编制单位: 上海海控保联置业有限公司
 单位: 人民币元
 2024年1-6月

项目	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	24,502,296.15	-	-	-	-339,524,784.04	284,977,512.11
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	600,000,000.00	24,502,296.15	-	-	-	-339,524,784.04	284,977,512.11
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增实收资本							
2. 盈余公积转增实收资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用 (以负号填列)							
(六) 其他							
四、本年年末余额	600,000,000.00	24,502,296.15	-	-	-	-347,163,773.58	277,338,522.57



公司法定代表人:  主管会计工作的公司负责人:  公司会计机构负责人: 



所有者权益变动表

单位：人民币元

项目	2023年度						
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	600,000,000.00	24,502,296.15	-	-	-	-324,326,043.02	300,176,253.13
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年初余额	600,000,000.00	24,502,296.15	-	-	-	-324,326,043.02	300,176,253.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-15,198,741.02	-15,198,741.02
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-15,198,741.02	-15,198,741.02
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者分配	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用（以负号填列）	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	600,000,000.00	24,502,296.15	-	-	-	-339,524,784.04	284,977,512.11



公司法定代表人： 孙

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年					
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	600,000,000.00					433,176,977.47
加：会计政策变更						-
前期差错更正						-
其他						-
二、本年年初余额	600,000,000.00					433,176,977.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		24,502,296.15				-133,000,724.34
（一）综合收益总额						-157,503,020.49
（二）所有者投入和减少资本		24,502,296.15				24,502,296.15
1. 所有者投入资本		24,502,296.15				24,502,296.15
2. 股份支付计入所有者权益的金额						-
3. 其他						-
（三）利润分配						-
1. 提取盈余公积						-
2. 对所有者的分配						-
3. 其他						-
（四）所有者权益内部结转						-
1. 资本公积转增实收资本						-
2. 盈余公积转增实收资本						-
3. 盈余公积弥补亏损						-
4. 其他综合收益结转留存收益						-
5. 其他						-
（五）专项储备						-
1. 本期提取						-
2. 本期使用（以负号填列）						-
（六）其他						-
四、本年年末余额	600,000,000.00	24,502,296.15				300,176,253.13



编制单位：上海海控保联置业有限公司

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



模拟财务报表附注

一、公司基本情况

上海海控保联置业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）由格力地产股份有限公司、珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）共同出资组建，成立于 2015 年 1 月 21 日，注册资本为 6 亿元，其中珠海格力房产有限公司出资 5.65 亿元，占注册资本的 94.17%；格力地产股份有限公司出资 2,000 万元，占注册资本的 3.33%；上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）出资 1,500 万元，占注册资本的 2.50%。统一社会信用代码为 91310115324428126M。假设 2022 年 1 月 1 日珠海格力房产有限公司和上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）将其持有的本公司全部股权转让给格力地产股份有限公司。

法定代表人：林强

经营范围：房地产开发经营，房地产项目投资，物业管理【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

二、模拟财务报表的编制基础

本公司编制模拟财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定，并以持续经营为编制基础。

本模拟财务报表依据如下假设编制：

- 1、假设 2022 年 1 月 1 日格力地产股份有限公司直接持有本公司的 100% 股权。
- 2、假设 2022 年 1 月 1 日，格力地产股份有限公司控制之公司对本公司的其他应收款共 35,333,145.25 元、其他应付款共 667,953,236.69 元、抵销后的其他应付款净额 632,620,091.44 元通过协议的形式转至格力地产股份有限公司，并且假设以上其他应收款、其他应付款的转移和抵销在 2022 年 1 月 1 日已完成。
- 3、假设 2022 年 1 月 1 日，格力地产股份有限公司以其他应收款对本公司进行投资，增加标的公司的资本公积，转增资本公积的金额 24,502,296.15 元。
- 4、本模拟财务报表编制时未考虑本次模拟事项可能产生的税费。

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

三、重要会计政策及会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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、2024 年 6 月 30 日的财务状况以及 2022 年度、2023 年度、2024 年 1



月-6 月的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、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。



管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。



③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、7。

（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间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

对于应收票据、应收账款，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。

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：

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

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有



不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 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。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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



7、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。但在有限的情况下，本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。成本可代表相关金融资产在该分布范围内对公允价值的最佳估计的，以该成本代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

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。

8、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品等大类。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价，存货发出采用加权平均法核算；低值易耗品和包装物于领用时一次计入成本。

（3）存货可变现净值的确定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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

9、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。

（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
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三、11。

（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。

10、 无形资产

本公司无形资产为外购软件。

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	摊销方法
外购软件	5-10 年	直线法

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、11。

11、 资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（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。。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。



12、 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。

13、 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。

14、 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。



15、 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（参见附注三、6（6））。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

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。

16、 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。



17、 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，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；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。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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

18、 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。

19、 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。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。



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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

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

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计



处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

20、 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。

21、 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。

22、 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。

23、重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

（1）重要会计政策变更

企业会计准则解释第 16 号：

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

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和



可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

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

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日资产负债表和 2022 年度、2023 年度利润表不产生影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

（3）会计差错更正

本报告期无重大会计差错更正。

四、税项

税种	计税依据	税率
增值税	销项税额 - 可抵扣的进项税额	应税收入按9%的税率计算销项税，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	5%
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	25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

五、财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
现金			
银行存款	150,953,885.34	202,005,220.52	710,949.24



项 目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
其他货币资金			
合 计	150,953,885.34	202,005,220.52	710,949.24

2、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	3,000.00	23.08	407,709.10	77.41	383,298.42	65.06
1-2年	10,000.00	76.92	109,981.40	20.88	205,811.30	34.94
2-3年			9,000.00	1.71		
合计	13,000.00	100.00	526,690.50	100.00	589,109.72	100.00

(2) 本期无账龄超过1年的重要预付款项

3、其他应收款

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
应收利息			
应收股利			
其他应收款	342,359.20	11,746,508.23	23,264,650.31
合计	342,359.20	11,746,508.23	23,264,650.31

① 其他应收款按账龄披露

账龄	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
1年以内	171,142.00	11,653,338.43	23,536,795.31
1至2年	105,710.00	52,800.00	21,600.00
2至3年	45,000.00	21,600.00	
3年以上	106,000.00	84,400.00	85,900.00
小计	427,852.00	11,812,138.43	23,644,295.31
减：坏账准备	85,492.80	65,630.20	379,645.00
合计	342,359.20	11,746,508.23	23,264,650.31

② 其他应收款按款项性质披露

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
保证金、押金及备用金	256,710.00	264,510.00	10,915,000.00



项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
关联方往来	171,142.00	11,547,628.43	12,729,295.31
合计	427,852.00	11,812,138.43	23,644,295.31

③ 坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月预期信用损失(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	427,852.00	19.98	85,492.80	342,359.20
其中：关联方款项	171,142.00			171,142.00
其他款项	256,710.00	33.30	85,492.80	171,217.20
合计	427,852.00	19.98	85,492.80	342,359.20

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

2023 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月预期信用损失(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	11,812,138.43	0.56	65,630.20	11,746,508.23
其中：关联方款项	11,547,628.43			11,547,628.43
其他款项	264,510.00	24.81	65,630.20	198,879.80
合计	11,812,138.43	0.56	65,630.20	11,746,508.23

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

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



2022 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 预期信用损 失(%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	23,644,295.31	1.61	379,645.00	23,264,650.31
组合 1: 应收关联方款项	12,729,295.31			12,729,295.31
组合 2: 应收其他款项	10,915,000.00	3.48	379,645.00	10,535,355.00
合计	23,644,295.31	1.61	379,645.00	23,264,650.31

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第三阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

4、存货

存货种类	2024 年 6 月 30 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	3,267,879,353.79	329,347,509.79	2,938,531,844.00

(续)

存货种类	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	3,200,494,214.54	322,195,962.28	2,878,298,252.26

(续)

存货种类	2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	3,029,801,638.64	311,929,251.39	2,717,872,387.25

5、其他流动资产

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣增值税进项税金	122,849,548.58	116,132,504.39	29,891,302.70
预缴可抵扣土地增值税	99,525,821.46	92,069,949.35	
预缴可抵扣税金及附加	8,047,910.10	7,990,111.94	



项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
多交或预缴所得税	53,671.86		
合计	230,476,952.00	216,192,565.68	29,891,302.70

6、固定资产

项目	2024年6月30日	2023年12月31日	2022年12月31日
固定资产	40,932.99	45,731.67	49,384.90
固定资产清理			
合计	40,932.99	45,731.67	49,384.90

① 固定资产情况

项目	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：			
1.2023.12.31	398,074.36	1,100,370.17	1,498,444.53
2.本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 存货转入			
3.本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2024.6.30	398,074.36	1,100,370.17	1,498,444.53
二、累计折旧			
1.2023.12.31	378,170.64	1,074,542.22	1,452,712.86
2.本年增加金额		4,798.68	4,798.68
(1) 计提		4,798.68	4,798.68
3.本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2024.6.30	378,170.64	1,079,340.90	1,457,511.54
三、减值准备			
1.2023.12.31			
2.本年增加金额			
(1) 计提			
3.本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2024.6.30			



上海海控保联置业有限公司

模拟财务报表附注

2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	运输设备	办公设备及其他	合计
四、账面价值			
1. 2024.6.30	19,903.72	21,029.27	40,932.99
2. 2023.12.31	19,903.72	25,827.95	45,731.67
(续)			
项目	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值:			
1.2022.12.31	398,074.36	1,094,510.17	1,492,584.53
2. 本年增加金额		5,860.00	5,860.00
(1) 购置		5,860.00	5,860.00
(2) 存货转入			
3. 本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2023.12.31	398,074.36	1,100,370.17	1,498,444.53
二、累计折旧			
1.2022.12.31	378,170.64	1,065,028.99	1,443,199.63
2. 本年增加金额		9,513.23	9,513.23
(1) 计提		9,513.23	9,513.23
3. 本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2023.12.31	378,170.64	1,074,542.22	1,452,712.86
三、减值准备			
1.2022.12.31			
2. 本年增加金额			
(1) 计提			
3. 本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2023.12.31			
四、账面价值			
1.2023.12.31	19,903.72	25,827.95	45,731.67
2.2022.12.31	19,903.72	29,481.18	49,384.90
(续)			
项目	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值:			



项目	运输设备	办公设备及其他	合计
1.2021.12.31	398,074.36	1,084,249.10	1,482,323.46
2.本年增加金额		10,261.07	10,261.07
(1) 购置		10,261.07	10,261.07
(2) 存货转入			
3.本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4.2022.12.31	398,074.36	1,094,510.17	1,492,584.53
二、累计折旧			
1. 2021.12.31	378,170.64	1,056,181.68	1,434,352.32
2.本年增加金额		8,847.31	8,847.31
(1) 计提		8,847.31	8,847.31
3.本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 2022.12.31	378,170.64	1,065,028.99	1,443,199.63
三、减值准备			
1. 2021.12.31			
2.本年增加金额			
(1) 计提			
3.本年减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 2022.12.31			
四、账面价值			
1. 2022.12.31	19,903.72	29,481.18	49,384.90
2. 2021.12.31	19,903.72	28,067.42	47,971.14

7、无形资产

项目	软件及其他	合计
一、账面原值		
1.2023.12.31	135,747.40	135,747.40
2.本期增加金额		
购置		
3.本期减少金额		



项目	软件及其他	合计
处置		
4.2024.6.30	135,747.40	135,747.40
二、累计摊销		
1.2023.12.31	135,747.40	135,747.40
2.本期增加金额		
计提		
3.本期减少金额		
处置		
4. 2024.6.30	135,747.40	135,747.40
三、减值准备		
1.2023.12.31		
2.本期增加金额		
计提		
3.本期减少金额		
处置		
4.2024.6.30		
四、账面价值		
1.2024.6.30		
2.2023.12.31		
(续)		
项目	软件及其他	合计
一、账面原值		
1.2022.12.31	135,747.40	135,747.40
2.本期增加金额		
购置		
3.本期减少金额		
处置		
4.2023.12.31	135,747.40	135,747.40
二、累计摊销		
1.2022.12.31	135,747.40	135,747.40
2.本期增加金额		
计提		
3.本期减少金额		
处置		
4. 2023.12.31	135,747.40	135,747.40
三、减值准备		
1.2022.12.31		



项目	软件及其他	合计
2.本期增加金额		
计提		
3.本期减少金额		
处置		
4.2023.12.31		
四、账面价值		
1.2023.12.31 账面价值		
2.2022.12.31 账面价值		
(续)		
项目	软件及其他	合计
一、账面原值		
1.2021.12.31	135,747.40	135,747.40
2.本期增加金额		
购置		
3.本期减少金额		
处置		
4.2022.12.31	135,747.40	135,747.40
二、累计摊销		
1.2021.12.31	127,414.08	127,414.08
2.本期增加金额	8,333.32	8,333.32
计提	8,333.32	8,333.32
3.本期减少金额		
处置		
4. 2022.12.31	135,747.40	135,747.40
三、减值准备		
1.2021.12.31		
2.本期增加金额		
计提		
3.本期减少金额		
处置		
4.2022.12.31		
四、账面价值		
1.2022.12.31 账面价值		
2.2021.12.31 账面价值	8,333.32	8,333.32



8、递延所得税资产

项目	2024 年 6 月 30 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
可弥补亏损					14,289,239.63	3,572,309.91

9、应付账款

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
工程款	38,894,689.83	45,668,759.42	52,492,824.00
其他	9,433.96		
合计	38,904,123.79	45,668,759.42	52,492,824.00

10、合同负债

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
房款	2,682,636,697.25	2,663,370,642.20	

11、应付职工薪酬

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 6 月 30 日
短期薪酬	844,692.00	2,009,624.04	2,853,316.04	1,000.00
离职后福利-设定提存计划	5,700.00	253,328.62	253,728.62	5,300.00
辞退福利		493,575.00	493,575.00	
一年内到期的其他福利				
合计	850,392.00	2,756,527.66	3,600,619.66	6,300.00

(1) 短期薪酬

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和补贴	844,692.00	1,606,296.00	2,449,988.00	1,000.00
职工福利费		126,038.52	126,038.52	
社会保险费		140,128.52	140,128.52	
其中：1. 医疗保险费		137,314.77	137,314.77	



项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
2. 工伤保险费		2,813.75	2,813.75	
3. 生育保险费				
住房公积金		123,867.00	123,867.00	
工会经费和职工教育经费		13,294.00	13,294.00	
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				
合计	844,692.00	2,009,624.04	2,853,316.04	1,000.00

(2) 设定提存计划

项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年6月30日
离职后福利	5,700.00	253,328.62	253,728.62	5,300.00
其中：1. 基本养老保险费		244,600.32	244,600.32	-
2. 失业保险费		8,728.30	8,728.30	-
3. 年金	5,700.00		400.00	5,300.00
合计	5,700.00	253,328.62	253,728.62	5,300.00

续：

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
短期薪酬	631,014.00	5,783,264.12	5,569,586.12	844,692.00
离职后福利-设定提存计划		573,627.82	567,927.82	5,700.00
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	631,014.00	6,356,891.94	6,137,513.94	850,392.00

(1) 短期薪酬

项目	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	631,014.00	4,659,462.02	4,445,784.02	844,692.00
职工福利费		518,166.91	518,166.91	
社会保险费		331,069.19	331,069.19	
其中：1. 医疗保险费		324,967.47	324,967.47	
2. 工伤保险费		6,101.72	6,101.72	
3. 生育保险费				
住房公积金		274,566.00	274,566.00	



项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				
合计	631,014.00	5,783,264.12	5,569,586.12	844,692.00

(2) 设定提存计划

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
离职后福利		573,627.82	567,927.82	5,700.00
其中：1. 基本养老保险费		548,926.28	548,926.28	
2. 失业保险费		19,001.54	19,001.54	
3. 年金		5,700.00		5,700.00
合计		573,627.82	567,927.82	5,700.00

续：

项目	2021 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日
	日	本期增加	本期减少	
短期薪酬		4,657,208.21	4,026,194.21	631,014.00
离职后福利-设定提存计划		406,715.20	406,715.20	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计		5,063,923.41	4,432,909.41	631,014.00

(1) 短期薪酬

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴		4,205,882.65	3,574,868.65	631,014.00
职工福利费		22,574.00	22,574.00	
社会保险费		267,703.70	267,703.70	
其中：1. 医疗保险费		263,987.70	263,987.70	
2. 工伤保险费		3,716.00	3,716.00	
3. 生育保险费				
住房公积金		161,047.86	161,047.86	
工会经费和职工教育经费				
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
员工持股计划基金				



项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
合计		4,657,208.21	4,026,194.21	631,014.00

(2) 设定提存计划

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日
离职后福利		406,715.20	406,715.20	
其中：1. 基本养老保险费		394,901.50	394,901.50	
2. 失业保险费		11,813.70	11,813.70	
3. 年金				
合计		406,715.20	406,715.20	

12、应交税费

税项	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
个人所得税			1,966.67
印花税	53,659.50	82,035.86	53,659.50
合计	53,659.50	82,035.86	55,626.17

13、其他应付款

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付利息			
应付股利			
其他应付款	79,982,367.67	74,162,269.47	1,354,404,376.73
合计	79,982,367.67	74,162,269.47	1,354,404,376.73

其他应付款（按款项性质列示）

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
关联方往来款	79,974,267.67	74,143,037.65	1,354,335,876.73
其他	8,100.00	19,231.82	68,500.00
合计	79,982,367.67	74,162,269.47	1,354,404,376.73

14、一年内到期的流动负债



项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款			1,068,190,000.00

15、其他流动负债

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税	241,437,302.75	239,703,357.80	

16、长期借款

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
抵押加质押加保证借款			1,068,190,000.00
合计			1,068,190,000.00
减：一年内到期的长期借款			1,068,190,000.00
合计			

17、实收资本

投资者名称	2024年6月30日		2023年12月31日		2022年12月31日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
格力地产股份有限公司	600,000,000.00	100.00	600,000,000.00	100.00	600,000,000.00	100.00

18、资本公积

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.6.30
其他资本公积	24,502,296.15			24,502,296.15

(续)

项目	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31
其他资本公积	24,502,296.15			24,502,296.15

(续)

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.13
其他资本公积		24,502,296.15		24,502,296.15

说明：2022 年增加的资本公积为模拟债转增资本公积计入的金额。

19、未分配利润



上海海控保联置业有限公司

模拟财务报表附注

2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	-339,524,784.04	-324,326,043.02	-166,823,022.53
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	-339,524,784.04	-324,326,043.02	-166,823,022.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,638,989.54	-15,198,741.02	-157,503,020.49
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
应付其他权益持有者的股利			
转作股本的普通股股利			
期末未分配利润	-347,163,773.58	-339,524,784.04	-324,326,043.02

20、税金及附加

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
土地使用税	18,387.60	27,581.40	
印花税		1,462,037.00	53,659.50
车船税		360.00	
合计	18,387.60	1,489,978.40	53,659.50

21、销售费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
人工与行政费用	46,814.00	1,431,054.34	231,619.59
广告及营销推广费	2,700.00	330,188.67	
合计	49,514.00	1,761,243.01	231,619.59

22、管理费用

项目	2024 年 1-6 月	2023 年度	2022 年度
人工与行政费用	548,291.98	9,433.96	69,357.74



23、财务费用

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
利息支出	2,846,020.52	103,731,611.91	132,472,465.66
减：利息资本化	2,846,020.52	103,731,611.91	132,472,465.66
减：利息收入	182,669.79	2,106,039.13	60,839.92
手续费及其他	1,943.50	13,925.16	5,229.20
合计	-180,726.29	-2,092,113.97	-55,610.72

24、其他收益

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
个税手续费返还		233.60	401.60

25、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
其他应收款坏账损失	-19,862.60	314,014.80	-316,661.00

26、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
存货跌价损失	-7,151,547.51	-10,266,710.89	-156,862,124.44

27、营业外收入

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
其他	103.16		0.91



28、营业外支出

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
其他		400.00	

29、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	32,215.30	505,027.22	
递延所得税费用		3,572,309.91	25,611.45
合计	32,215.30	4,077,337.13	25,611.45

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	2024年1-6月	2023年度	2022年度
利润总额	-7,606,774.24	-11,121,403.89	-157,477,409.04
按法定(或适用)税率计算的所得税费用	-1,901,693.56	-2,780,350.97	-39,369,352.26
某些子公司适用不同税率的影响			
对以前期间当期所得税的调整	32,215.30		
权益法核算的合营企业和联营企业损益			
无须纳税的收入(以“-”填列)			
不可抵扣的成本、费用和损失	22,195.15	330,199.21	83,825.35
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响(以“-”填列)			
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	1,879,498.41	6,527,488.89	39,311,138.36
其他			
所得税费用	32,215.30	4,077,337.13	25,611.45

30、现金流量表补充资料

补充资料	2024年1-6月	2023年度	2022年度
------	-----------	--------	--------

1、将净利润调节为经营活动现金流量:



补充资料	2024年1-6月	2023年度	2022年度
净利润	-7,638,989.54	-15,198,741.02	-157,503,020.49
加：资产减值损失	7,151,547.51	10,266,710.89	156,862,124.44
信用减值损失	19,862.60	-314,014.80	316,661.00
固定资产折旧	4,798.68	9,513.23	8,847.31
无形资产摊销			8,333.32
长期待摊费用摊销			1,017,553.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）			
投资损失（收益以“-”号填列）			
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		3,572,309.91	25,611.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）	-67,385,139.25	-151,426,887.18	-46,128,688.87
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,386,409.39	-174,406,686.88	524,086,317.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	19,182,994.21	1,616,253,615.85	-818,537,566.87
其他			
经营活动产生的现金流量净额	-51,051,335.18	1,288,755,820.00	-339,843,827.40
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	150,953,885.34	202,005,220.52	710,949.24
减：现金的期初余额	202,005,220.52	710,949.24	1,310,802.56
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-51,051,335.18	201,294,271.28	-599,853.32

六、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%
格力地产股份有限	珠海	房地产开发经	188,500.58	100	100

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	同一实际控制人
珠海格力房产有限公司	同一实际控制人
上海海控太联置业有限公司	同一实际控制人
上海海控合联置业有限公司	同一实际控制人
珠海格力建材有限公司	同一实际控制人
上海海控商业保理有限公司	同一实际控制人
珠海洪湾渔港渔业发展有限公司	同一实际控制人
珠海保联水产品营销有限公司	同一实际控制人
珠海保联投资控股有限公司	同一实际控制人
格力地产（香港）有限公司	同一实际控制人
珠海格力房地产营销策划有限公司	同一实际控制人
上海格力地产发展有限公司	同一实际控制人

3、关联交易情况

(1) 公司承租

出租方名称	租赁资产 种类	2024 年 1 月-6 月确认的租赁 费	2023 年度确认 的租赁费	2022 年度确认 的租赁费
上海海控商业保理有限公司	房屋建筑物			5,557,157.37

(2) 采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2024 年 1 月-6 月	2023 年度	2022 年度
珠海高格医药销售有限公司	购买口罩		3,893.80	
珠海高格大药房有限公司	购买口罩		28,445.54	

4、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项



项目名称	关联方	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应收款	格力地产股份有限公司	171,042.00	167,042.00	
其他应收款	上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	100.00	100.00	100.00
其他应收款	珠海格力房产有限公司		6,182,621.91	
其他应收款	珠海保联水产品营销有限公司		2,846,020.52	9,046,494.61
其他应收款	格力地产（香港）有限公司		2,351,844.00	2,351,844.00
其他应收款	珠海洪湾中心渔港发展有限公司			1,330,856.70
合计		171,142.00	11,547,628.43	12,729,295.31

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	上海海控合联置业有限公司	76,101,820.05	73,848,453.23	68,775,397.74
其他应付款	珠海格力房产有限公司	2,617,743.20		3,640,158.00
其他应付款	上海海控太联置业有限公司	950,000.00		
其他应付款	珠海格力房地产营销策划有限公司	304,704.42	294,584.42	45,953.39
其他应付款	格力地产股份有限公司			1,275,817,066.10
其他应付款	上海海控商业保理有限公司			6,057,301.50
合计		79,974,267.67	74,143,037.65	1,354,335,876.73

七、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2024 年 6 月 30 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 2024 年 6 月 30 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。



上海海控保联置业有限公司

模拟财务报表附注

2022 年度、2023 年度、2024 年 1-6 月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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 2024 年 6 月 30 日止，承担阶段性担保额为人民币 6.93 亿元。

八、资产负债表日后事项

2024 年 9 月 5 日经公司股东会决议，同意股东格力房产有限公司所持本公司 94.17%的股权及上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）所持本公司 2.50%的股权转让给格力地产股份有限公司。并于 2024 年 10 月 23 日通过中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局完成工商变更。

九、其他重要事项

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

上海海控保联置业有限公司

2024 年 11 月 21 日





此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N

(副本) (20-1)



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

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 5340 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2011 年 12 月 22 日

执行事务合伙人 李惠琦

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、法规规定的其他业务。
（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关

2024 年 03 月 08 日
110105045098



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

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469

说明

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

会计师事务所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

发证机关：

北京市财政局

二〇一〇年十一月十一日

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。



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



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.

证书编号: 110001540440
No. of Certificate

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

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

2020 年 8 月 换发



邵桂荣 110001540440

年 月 日
/y /m /d

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

4

证书编号:
No. of Certificate 110101301459

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

发证日期: 2018 年 07 月 09 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

钟圣龙 110101301459

年 月 日

9

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

姓名 钟圣龙
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1984-11-22
Date of birth

工作单位 瑞华会计师事务所
Working unit

(特殊普通合伙) 珠海分所

身份证号码 362502198411224210
Identity card No.

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

瑞华会计师事务所
CPAs

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

2019 年 12 月 11 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华会计师事务所
CPAs

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

2019 年 12 月 11 日
/y /m /d

12

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

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

13