

美都控股股份有限公司

审计报告

兴荣华审字（2024）003 号

北京兴荣华会计师事务所（普通合伙）



美都控股股份有限公司

审计报告及财务报表

(2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日止)

一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并股东权益变动表	5-6
5. 资产负债表	7-8
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 股东权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	1-78



审计报告

兴华审字(2024)003号

美都控股股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计美都控股股份有限公司（以下简称美都控股公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的美都控股公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

1、无法判断全资子公司 Meidu America Inc 公司对下属公司失去控制权对财务报表比较数据的影响

美都控股公司的全资子公司 Meidu America Inc 注册地在美国，其全资子公司 MD America Energy Holdings, Inc 及其下属子公司于 2020 年 12 月 14 日被美国得克萨斯州南区破产法院休斯顿分院批准破产重组，并于 2020 年 12 月 24 日生效。截止 2023 年 12 月 31 日美都控股公司不再享有对 MD America Energy Holdings, Inc 及其下属子公司的实际控制权，上述公司未纳入 2023 年度合并财务报表范围。由于 Meidu America Inc 及 MD America Energy Holdings, Inc 及其下属子公司的注册、经营地均在美国，截止审计报告日，我们未能如期获得审计所必需的相关资料，我们也无法到达被审计单位现场，导致我们无法执行包括监盘、函证、检查、分析程序和询问等其他审计程序对 2023 年度及可比财务数据进行进一步的审计。由于受到上述限制，我们无法执行有效的替代性程序来获得充分、适当的审计证据判断 Meidu America Inc 公司 2023 年度及可比合并财务报表数据对本期合并财务报表的影响。

2、无法判断诉讼及对外担保事项对公司本期合并财务报表可能产生的影响如财务报表附注“11.5.4 关联担保情况”及“13 承诺及或有事项”所述，公司因对外担保及债务逾期等事项，引发诸多诉讼，导致部分银行账户、不动



产以及部分子公司股权被司法查封、冻结。虽然公司对部分诉讼及对外担保事项的影响以及资产查封、冻结事项在财务报表中进行了必要列报,但由于上述事项的复杂性及其结果的不确定性,如诉讼事项的影响金额、对外担保的被迫偿金额、诉讼事项的完整性以及查封、冻结事项后续处理结果的不确定性,我们无法获取充分、适当的审计证据,以确认诉讼及对外担保事项对公司本期合并财务报表可能产生的影响。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时,管理层负责评估美都控股公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算美都控股公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美都控股公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定,对美都控股公司的财务报表执行审计工作,以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项,我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见的基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于美都控股公司,并履行了职业道德方面的其他责任。

北京兴荣华会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师:

(项目合伙人)



尚华

中国注册会计师:



韩照兰

二〇二四年四月二十四日





合并资产负债表

编制单位：美都控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注6	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	6.1	15,135,130.95	22,480,821.34
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产	6.2	4,283,876.08	4,144,416.67
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	6.3	2,192,237.64	3,815,078.82
应收款项融资			
预付款项	6.4	489,700,712.85	625,058,844.92
其他应收款	6.5	1,006,222,985.62	1,236,105,891.56
存货	6.6	174,949,876.54	192,424,407.90
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	6.7	16,374,507.99	17,079,232.85
流动资产合计		1,708,859,327.67	2,101,108,694.06
非流动资产：			
发放贷款及垫款	6.8	1,408,000.00	448,625,500.00
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.9	169,564,672.95	169,574,581.50
其他权益工具投资	6.10	2,842,473.05	2,486,562.87
其他非流动金融资产	6.11		4,477,671.00
投资性房地产	6.12	136,404,615.24	185,224,207.19
固定资产	6.13	98,497,092.32	122,270,935.15
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	6.14		467,645.71
无形资产	6.15	5,395,025.85	5,545,235.49
开发支出			
商誉	6.16	370,926.19	370,926.19
长期待摊费用	6.17	66,793,705.26	2,869,294.15
递延所得税资产	6.18	297,188,487.54	197,419,820.06
其他非流动资产	6.19	6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		785,152,521.40	1,146,019,902.31
资产总计		2,494,011,849.07	3,247,128,596.37

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

编制单位：美都控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注6	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	6. 20		330,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6. 21	101,598,057.91	145,439,975.61
预收款项	6. 22	798,244.22	795,866.45
合同负债	6. 23	186,377,899.03	197,244,120.09
应付职工薪酬	6. 24	6,546,530.18	6,541,049.48
应交税费	6. 25	396,289,712.30	398,613,172.17
其他应付款	6. 26	1,529,820,028.79	1,324,850,946.02
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6. 27		226,160.81
其他流动负债	6. 28	16,685,769.82	17,636,963.06
流动负债合计		2,238,116,242.25	2,421,348,253.69
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	6. 29		286,510.03
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	6. 30	25,920,180.00	23,129,780.31
递延收益			
递延所得税负债	6. 18	3,523,054.06	4,642,471.81
其他非流动负债			
非流动负债合计		29,443,234.06	28,058,762.15
负债合计		2,267,559,476.31	2,449,407,015.84
股东权益：			
股本	6. 31	3,576,488,773.00	3,576,488,773.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6. 32	6,467,308,226.15	6,468,559,492.13
减：库存股			
其他综合收益	6. 33	-150,039,630.74	-174,214,616.81
专项储备			
盈余公积	6. 34	218,126,219.90	218,126,219.90
未分配利润	6. 35	-9,798,588,832.79	-9,276,193,703.71
归属于母公司股东权益合计		313,294,755.52	812,766,164.51
少数股东权益		-86,842,382.76	-15,044,583.98
股东权益合计		226,452,372.76	797,721,580.53
负债和股东权益总计		2,494,011,849.07	3,247,128,596.37

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

编制单位：美都控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注6	2023年度	2022年度
一、营业收入	6. 36	560,428,682.16	633,280,947.41
减：营业成本	6. 36	544,063,216.98	578,171,698.77
税金及附加	6. 37	13,835,301.51	-18,899,151.44
销售费用	6. 38	19,135,294.07	15,710,008.05
管理费用	6. 39	54,486,736.44	54,342,104.01
研发费用			
财务费用	6. 40	-36,315,698.44	-483,951,992.17
其中：利息费用		68,619,614.29	99,629,937.20
利息收入		217,852.03	56,827,895.00
加：其他收益	6. 41	845,683.39	828,717.87
投资收益	6. 42	-123,858,993.76	270,990,234.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,908.56	-229,594.07
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益	6. 43	-4,477,671.00	-972,818.00
信用减值损失	6. 44	-1,035,298,986.18	-936,133,055.23
资产减值损失	6. 45	252,613,594.38	8,087,020.00
资产处置收益	6. 46	275,988,243.28	19,047.62
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-668,964,298.29	-169,272,573.01
加：营业外收入	6. 47	1,689,410.38	76,780,269.50
减：营业外支出	6. 48	27,085,717.54	-78,787,412.91
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		-694,360,605.45	-13,704,890.60
减：所得税费用	6. 49	-100,167,677.59	89,104,572.19
四、净利润（净亏以“-”号填列）		-594,192,927.86	-102,809,462.79
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润（净亏以“-”号填列）		-594,192,927.86	-102,809,462.79
终止经营净利润（净亏以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		-522,395,129.08	-8,147,284.27
少数股东损益		-71,797,798.78	-94,662,178.52
五、其他综合收益的税后净额		-106,735,581.23	-534,033,758.48
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-106,799,418.30	-534,352,392.84
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		355,910.18	-30,543.12
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动		355,910.18	-30,543.12
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-107,155,328.48	-534,321,849.72
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.其他债权投资公允价值变动			
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期准备			
8.外币财务报表折算差额		-107,155,328.48	-534,321,849.72
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		63,837.07	318,634.36
六、综合收益总额		-700,992,346.16	-636,843,221.27
归属于母公司股东的综合收益总额		-629,194,547.38	-542,499,677.11
归属于少数股东的综合收益总额		-71,733,961.71	-94,343,544.16
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.1461	-0.0023
（二）稀释每股收益		-0.1461	-0.0023

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)
企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

编制单位：美都控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注6	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		622,221,997.38	640,265,368.60
收取利息、手续费及物料消耗的现金			739,133.50
收到的税费返还		528,167.23	5,523,270.86
收到其他与经营活动有关的现金		14,807,672.85	37,975,541.68
经营活动现金流入小计		637,557,837.46	684,503,314.64
购买商品、接受劳务支付的现金		576,951,378.22	588,156,872.05
客户贷款及垫款净增加额			61,554.32
支付利息、手续费及物料消耗的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		34,360,023.06	30,246,701.79
支付的各项税费		7,266,824.96	6,672,209.22
支付其他与经营活动有关的现金		28,195,062.27	77,476,194.89
经营活动现金流出小计		646,773,288.51	702,613,532.27
经营活动产生的现金流量净额		-9,215,451.05	-18,110,217.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			23,082,411.00
取得投资收益收到的现金		4,905,156.81	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,439.00	25,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,310.81	
收到其他与投资活动有关的现金			800,000.00
投资活动现金流入小计		4,914,906.62	23,907,811.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		99,826.00	2,913,467.53
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			800,000.00
投资活动现金流出小计		99,826.00	3,713,467.53
投资活动产生的现金流量净额		4,815,080.62	20,194,343.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		1,049.60	143,432.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			27,641.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,049.60	171,073.56
筹资活动产生的现金流量净额		-1,049.60	-171,073.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		4,041.50	20,189.03
五、现金及现金等价物净增加额		-4,397,378.53	1,933,241.31
加：期初现金及现金等价物余额		16,590,451.07	14,657,209.76
六、期末现金及现金等价物余额		12,193,072.54	16,590,451.07

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

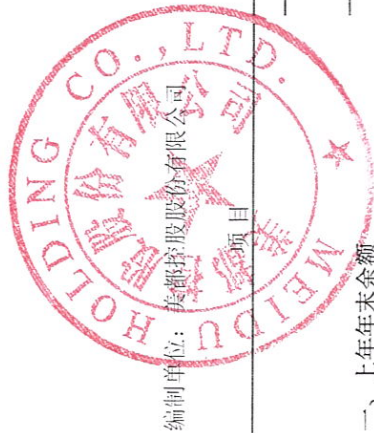


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

编制单位：美都控股股份有限公司

项目	2023年度						
	归属于母公司股东权益						
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
一、上年年末余额	3,576,488,773.00		6,468,559,492.13		-174,214,616.81		218,126,219.90
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并							
其他							
二、本年年年初余额	3,576,488,773.00		6,468,559,492.13		-174,214,616.81		218,126,219.90
三、本年增减变动金额			-1,251,265.98		24,174,986.07		-522,395,129.08
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本			-1,251,265.98		-106,799,418.30		-522,395,129.08
1. 股东投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对股东的分配							
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. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	3,576,488,773.00		6,467,308,226.15		-150,039,630.74		218,126,219.90
							-63,837.07
							130,910,567.30
							226,452,372.76

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

法定代表人

主管会计工作负责人

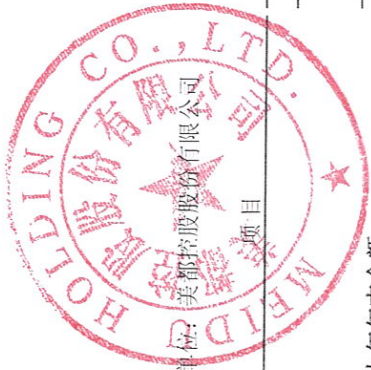
会计机构负责人

法沈印水

强徐印

张印莉





合并股东权益变动表

编制单位：美都控股股份有限公司 (除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	2022年度									
	归属于母公司股东权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,576,488,773.00		6,468,559,492.13		360,137,776.03		218,126,219.90	-9,268,046,419.44	66,858,502.72	1,422,124,344.34
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	3,576,488,773.00		6,468,559,492.13		360,137,776.03		218,126,219.90	-9,268,046,419.44	66,858,502.72	1,422,124,344.34
三、本年增减变动金额					-534,352,392.84			-8,147,284.27	-81,903,086.70	-624,402,763.81
(一) 综合收益总额					-534,352,392.84			-8,147,284.27	-94,343,544.16	-636,843,221.27
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	3,576,488,773.00		6,468,559,492.13		-174,214,616.81		218,126,219.90	-9,276,193,703.71	12,440,457.46	12,440,457.46
									-15,044,583.98	797,721,580.53

(后附财务报表附注为合并财务报表的续)

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：





母公司资产负债表

编制单位：美都控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注16	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		37,099.55	37,096.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		120,000.00	225,000.00
应收款项融资			
预付款项			100,000.00
其他应收款	16.1	3,490,707,890.13	3,426,595,033.28
存货		5,934,963.64	5,935,276.40
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		1,663,769.15	1,597,081.91
流动资产合计		3,498,463,722.47	3,434,489,488.34
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	16.2	1,748,598,869.10	1,768,608,146.54
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		85,344,028.69	107,015,079.37
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	16.3		467,645.71
无形资产		5,395,025.85	5,545,235.49
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		189,882,006.81	46,559,717.20
其他非流动资产		6,687,523.00	6,687,523.00
非流动资产合计		2,035,907,453.45	1,934,883,347.31
资产总计		5,534,371,175.92	5,369,372,835.65

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

编制单位：美都控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注16	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			330,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	10,166,460.03	10,183,439.61	
预收款项	798,244.22	795,866.45	
合同负债			
应付职工薪酬	30,257.97	30,257.97	
应交税费	166,247,524.50	165,949,535.50	
其他应付款	2,375,564,189.79	1,829,712,604.23	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			226,160.81
其他流动负债			
流动负债合计	2,552,806,676.51	2,336,897,864.57	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			286,510.03
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	25,920,180.00	23,129,780.31	
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	25,920,180.00	23,416,290.34	
负债合计	2,578,726,856.51	2,360,314,154.91	
股东权益：			
股本	3,576,488,773.00	3,576,488,773.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6,503,105,659.64	6,503,105,659.64	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	210,675,135.96	210,675,135.96	
未分配利润	-7,334,625,249.19	-7,281,210,887.86	
股东权益合计	2,955,644,319.41	3,009,058,680.74	
负债和股东权益总计	5,534,371,175.92	5,369,372,835.65	

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司利润表

编制单位：美都控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注16	2023年度	2022年度
一、营业收入	10.4	11,428,571.42	4,761,904.76
减：营业成本	10.4		
税金及附加		1,610,269.80	724,701.05
销售费用			
管理费用		14,387,656.64	19,764,824.66
研发费用			
财务费用		-47,384,826.02	-441,743,505.08
其中：利息费用		58,572,946.05	86,595,397.66
利息收入		33.60	120.74
加：其他收益		51,324.43	887.48
投资收益		-48,423,521.80	225,791,004.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,277.44	-229,594.07
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失		-239,989,479.51	-272,447,819.32
资产减值损失			
资产处置收益		53,154,563.45	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-192,391,642.43	379,359,956.73
加：营业外收入		0.01	71,533,735.56
减：营业外支出		4,345,008.52	-144,523,034.91
三、利润总额（亏损以“-”号填列）		-196,736,650.94	595,416,727.20
减：所得税费用		-143,322,289.61	74,999,662.37
四、净利润（净亏以“-”号填列）		-53,414,361.33	520,417,064.83
持续经营净利润（净亏以“-”号填列）		-53,414,361.33	520,417,064.83
终止经营净利润（净亏以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.其他债权投资公允价值变动			
5.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6.其他债权投资信用减值准备			
六、综合收益总额		-53,414,361.33	520,417,064.83
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司现金流量表

编制单位：美都控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注 16	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		1,892.57	915.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		18,539,563.56	43,016,851.66
经营活动现金流入小计		18,541,456.13	43,017,766.66
购买商品、接受劳务支付的现金		100,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		201,134.37	1,151,840.16
支付的各项税费		922,230.14	
支付其他与经营活动有关的现金		17,308,577.78	41,849,439.45
经营活动现金流出小计		18,531,942.29	43,001,279.61
经营活动产生的现金流量净额		9,513.84	16,487.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金		7,310.81	
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			723.24
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		7,310.81	723.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		7,310.81	723.24
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		1,049.60	17,173.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,049.60	17,173.38
筹资活动产生的现金流量净额		-1,049.60	-17,173.38
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		15,775.05	36.91
加：期初现金及现金等价物余额		13,423.15	13,386.24
六、期末现金及现金等价物余额		29,198.20	13,423.15

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人



会计机构负责人





母公司股东权益变动表

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

	2023年度					
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	3,576,488,773.00		6,503,105,659.64		210,675,135.96	未分配利润
加: 会计政策变更						3,009,058,680.74
前期差错更正						
其他						
二、本年年末余额	3,576,488,773.00		6,503,105,659.64		210,675,135.96	3,009,058,680.74
三、本年增减变动金额						
(一) 综合收益总额						
(二) 所有者投入和减少资本						
1. 股东投入的普通股						
2. 其他权益工具持有者投入资本						
3. 股份支付计入股东权益的金额						
4. 其他						
(三) 利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益						
5. 其他综合收益结转留存收益						
6. 其他						
(五) 专项储备						
1. 本期提取						
2. 本期使用						
(六) 其他						
四、本年年末余额	3,576,488,773.00		6,503,105,659.64		210,675,135.96	2,955,644,319.41

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)



法定代表人



主管会计工作负责人:



第11页

会计机构负责人:



美都控股股份有限公司

2023 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

美都控股股份有限公司(以下简称公司或本公司), 前身为海南宝华实业股份有限公司, 系经海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字(1993)16 号文批准, 由海南宝华房地产综合开发经营公司、北京首开商业地产有限公司(原京华房产有限公司)和北京市房屋建筑设计院共同发起, 在对原海南宝华房地产综合开发经营公司进行规范化股份制改组的基础上, 采取定向募集方式设立的股份有限公司。1993 年 4 月 29 日在海南省工商行政管理局登记注册, 设立时注册资本为人民币 7,000 万元。1999 年 3 月 23 日, 经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]30 号文批准, 向社会公众发行人民币普通股 1,334 万股并于 1999 年 4 月 8 日在上海证券交易所挂牌上市。2014 年 10 月 29 日, 美都控股股份有限公司更名为美都能源股份有限公司。2023 年 8 月 18 日, 美都能源股份有限公司更名为美都控股股份有限公司。

经过历年的派送红股、转增股本及增发新股, 截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股本总数 3,576,488,773.00 股, 注册资本为 3,576,488,773.00 元。

公司营业执照的统一社会信用代码为: 913300002012585508

公司住所: 浙江省德清县武康镇德清大道 299 号 2601 室、2602 室

公司的主要业务: 商业贸易等。主要由旗下控股子公司开展。公司目前从事少量房地产后续业务, 近几年公司无新增土地储备。

2020 年 6 月 17 日, 公司收到上海证券交易所《关于美都能源股份有限公司股票终止上市的决定》(上海证券交易所自律监管决定书【2020】166 号), 上海证券交易所决定终止公司股票上市。2020 年 6 月 29 日, 公司股票进入退市整理期交易, 截至 2020 年 8 月 7 日, 公司股票已于退市整理期交易满三十个交易日, 退市整理期已结束。上海证券交易所于 2020 年 8 月 14 日对公司股票予以摘牌, 公司股票终止上市, 终止上市后公司股票转入全国中小企业股份转让系统挂牌转让(《2020-103 公告》)。根据《全国中小企业股份转让系统两网公司及退市公司股票转让暂行办法》的相关规定, 2020 年 9 月 7 日至 2021 年 4 月 19 日期间, 公司为所有股东办理确权和托管手续, 2021 年 4 月 21 日起对于已确权的股票可在两网和退市板块转让。公司证券代码为: 400088。

本财务报表业经本公司董事会于 2024 年 4 月 24 日决议批准报出。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2023 年度将长兴美都置业有限公司等 2 家子公司注销, 详见本附注 7、合并范围的变更”和“8、在其他主体中的权益”。



2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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）的披露规定编制。

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

2.2 持续经营

本公司管理层对持续经营能力评估后认为自报告年末起 12 个月不存在可能导致持续能力发生重大疑惑的事项。本公司财务报表以持续经营假设为基础。

3、遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及母公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

4、重要会计政策和会计估计

4.1 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。

4.2 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。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。

4.3 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，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美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。



4.4.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

4.4.2 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况



已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注 4.5），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“4.18 长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

4.5.2 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果



和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

同一控制下的吸收合并中,合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况,如果合并方在合并当期期末,仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的,合并方在编制前期比较报表时,无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整;如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的,在编制前期比较合并财务报表时,应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额,仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注“4.18 长期股权投资”或本附注“4.9 金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”(详见本附注4.18)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公



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

4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“4.18 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

4.7 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现金、价值变动风险很小的投资。

4.8 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，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，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

4.9 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

4.9.1 金融资产的分类和计量

本公司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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

4.9.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

4.9.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

4.9.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，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：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

4.9.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4.9.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述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金融资产之外的金融资产，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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

4.9.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

（b）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

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

（d）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。



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

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

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.10 应收票据、4.11 应收账款、4.15 合同资产及负债。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.13 其他应收款、4.16 发放贷款及垫款、4.17 其他债权投资。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

4.9.2.1 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

①债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；②债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；③作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响



违约概率；④债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；⑤本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

4.9.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

4.9.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。



金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

4.9.4 金融负债的分类和计量

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和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.9.5 金融负债的终止确认

本公司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。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

4.9.6 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

4.10 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

4.10.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收票据（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。



本公司基于单项和组合评估应收票据的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收票据已经发生信用减值，则本公司对该应收票据在单项资产的基础上确定预期信用损失。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。

组合名称	组合内容
银行承兑汇票	票据类型
商业承兑汇票	

4.10.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.11 应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

4.11.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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。

组合名称	组合内容
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据
应收房产按揭款组合	因房地产销售形成、由银行按揭且账龄在一年以内的应收账款

4.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.12 应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。



4.13 其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

4.13.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

组合名称	组合内容
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据
关联方组合	应收本公司合并报表范围内关联方款项

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

4.13.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

4.14 存货

4.14.1 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、低值易耗品、在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品以及意图出售而暂时出租的开发产品和在开发过程中的开发成本等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配记入各项开发产品成本。

4.14.2 存货取得和发出的计价方法

(1) 购入并已验收入库外购商品、材料按实际成本入账，发出外购商品、材料采用加



(2) 开发用土地按实际成本入账，在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按实际成本入账，发出开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

4.14.3 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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

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。

4.14.4 存货的盘存制度为永续盘存制。

4.14.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

4.15 合同资产

4.15.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

4.15.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于



划分为组合的合同资产，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。

组合名称	组合内容
账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.16 发放贷款及垫款

贷款损失准备的确认标准和计提方法

本公司对已有明显迹象表明发放贷款及垫款很可能无法收回发放贷款及垫款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司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判断，依据信用风险特征将发放贷款及垫款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。以风险特征组合的发放贷款及垫款的贷款损失准备计提方法：

以风险特征组合的发放贷款及垫款的贷款损失准备计提方法：

风险特征	计提比例(%)
正常	1.50
关注	3.00
次级	30.00
可疑	60.00
损失	100.00

4.17 其他债权投资

其他债权投资项目，反映资产负债表日企业分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的长期债权投资的期末账面价值。自资产负债表日起一年内到期的长期债权投资的期末账面价值，在“一年内到期的非流动资产”项目反映。企业购入的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的一年内到期的债权投资的期末账面价值，在“其他流动资产”项目反映。

4.17.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他债权投资的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他债权投资已经发生信用减值，则本公司对该其他债权投资在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他债权投资，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司在每个资产负债表日评估相关其他债权投资的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他债权投资的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他债权投资的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他债权投资未来 12 个月内预期信用损失的



4.17.2 预期信用损失的会计处理方法

对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他债权投资整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他债权投资已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他债权投资的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

4.18 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

4.18.1 投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

4.18.2 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

4.18.2.1 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

4.18.2.2 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。



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;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。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。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

4.18.2.3 处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注“4.5 合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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,按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,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,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;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，改按金融工具确认和计量准则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。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

4.19 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（或类似机构）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。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“4.27 长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产



或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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计入当期损益。

4.20 固定资产

4.20.1 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

4.20.2 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-40	3-5	9.70-2.43
机器设备	年限平均法	10-20	3	9.70-4.85
运输工具	年限平均法	5-6	3-5	19.00-16.17
电子及其他设备	年限平均法	3-10	0-5	33.33-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

4.20.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.27 长期资产减值”。

4.20.4 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4.21 在建工程

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工程支出、工程达到预定可使用状态前的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后



结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“4.27 长期资产减值”。

4.22 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

4.23 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

4.24 油气资产

4.24.1 油气资产的确认条件和初始计量

油气资产是指持有的矿区权益和通过油气勘探与油气开发活动形成的油气井及相关设



施。为取得矿区权益而发生的成本在发生时予以资本化，按照取得时的成本进行初始计量。开发井及相关设施的成本予以资本化，按照取得时的成本进行初始计量。

钻井勘探支出，分别以下情况处理：

（1）确定该井发现了探明经济可采储量的，将钻探该井的支出结转为井及相关设施成本；

（2）确定未发现探明经济可采储量的，将钻探该井的支出扣除净残值后计入当期损益；

（3）完井当时无法确定是否发现了探明经济可采储量的，暂时资本化，但暂时资本化时间不超过 1 年；

（4）完井 1 年后仍无法确定是否发现了探明经济可采储量的，将暂时资本化的支出全部计入当期损益。

4.24.2 油气资产的折耗计提方法

按照产量法对油气资产计提折耗，对矿区权益以探明经济可采储量为基础计提折耗，对井及相关设施以探明已开发经济可采储量为基础计提折耗。

4.24.3 油气资产的减值测试及减值准备计提方法：

（1）探明矿区权益、井及相关设施的减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明探明矿区权益、井及相关设施可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（2）未探明矿区权益减值测试及减值准备计提方法

未探明矿区权益应当至少每年进行一次减值测试。单个矿区取得成本较大的，应当以单个矿区为基础进行减值测试，并确定未探明矿区权益减值金额。单个矿区取得成本较小且与其他相邻矿区具有相同或类似地质构造特征或储层条件的，可按照若干具有相同或类似地质构造特征或储层条件的相邻矿区所组成的矿区组进行减值测试未探明矿区权益公允价值低于账面价值的差额，应当确认为减值损失，计入当期损益。未探明矿区权益减值损失一经确认，不得转回。

4.25 无形资产

4.25.1 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。



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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

4.25.2 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4.25.3 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.27 长期资产减值”。

4.26 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费、工程费用以及软件费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。



4.27 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

4.28 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

4.29 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资



产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司的设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本，其中：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，设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益，且在后续会计期间不允许转回至损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

4.30 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

4.31 租赁负债

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

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；



(2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

(3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；

(4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；

(5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

4.32 收入

4.32.1 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控



制权的迹象。

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

4.32.1.1 销售商品收入

(1) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

(2) 石油天然气

石油天然气产品在完成生产后，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

(3) 商品销售

商品销售收入在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

4.33 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时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；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。

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。

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。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）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。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

4.34 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统



的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

4.35 递延所得税资产/递延所得税负债

4.35.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

4.35.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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



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

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

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

4.36 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

4.36.1 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

4.37 租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注4.20“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，



本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。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或相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司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。

4.38 债务重组

（1）本公司作为债权人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司作为债权人将初始受让的金融资产按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行确认和计量（详见本附注 4.9 “金融工具”），初始受让的金融资产以外的其他资产，按照放弃债权的公允价值以及使该资产



达到预定可使用状态前发生的及/或可直接归属于该资产的其他成本作为该受让资产的初始计量成本。在将债务转为权益工具进行债务重组时，本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的其他成本作为权益性投资的初始计量成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，本公司计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量重组债权（详见本附注 4.9 “金融工具”）。

（2）本公司作为债务人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司作为债务人在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。以将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，并按照确认时的公允价值计量权益工具，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《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 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务（详见本附注 4.9 “金融工具”）。

4.39 其他重要的会计政策和会计估计

4.39.1 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，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；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，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。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。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。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。

本公司以公允价值计量非金融资产，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。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

4.39.2 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

4.39.3 维修基金的确认和计量

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由供暖公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

4.39.4 质量保证金的确认和计量

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由供暖公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

4.40 重要会计政策、会计估计的变更

4.40.1 会计政策变更

报告期内，本公司重要会计政策未发生变更。

4.40.2 会计估计变更

报告期内，本公司会计估计未发生变更。

4.41 其他

无。

5、税项

5.1 主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率 (%)
增值税	应纳税增值额	13、9、6、5、3
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3
地方教育附加	缴纳的增值税及消费税税额	2
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7、5



企业所得税	应纳税所得额	25、15
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2、12
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 1]
德克萨斯州所得税 Texas Margin Tax	应纳税所得额	0.59
美国联邦所得税 US Federal Income Tax	应纳税所得额	21

[注 1] 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100 号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例(2%-3%)计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

5.2 税收优惠及批文

1、根据《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》，将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。

2、根据国家税务总局海南省税务局公告，注册在海南自贸港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15% 的税率征收企业所得税。

6、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2022 年 12 月 31 日，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

6.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	174,785.92	331,404.01
银行存款	14,941,070.47	16,262,353.27
其他货币资金	19,274.56	5,887,064.06
合计	15,135,130.95	22,480,821.34
其中：存放在境外的款项总额	104,010.02	238,238.42

注：（1）其他货币资金主要系按揭保证金、信用证保证金等。



(2) 受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
按揭担保保证金	2,912,334.55	5,868,480.43
信用证保证金	6,144.19	6,130.31
票据保证金		
冻结资金	23,579.67	15,759.53
合计	2,942,058.41	5,890,370.27

6.2 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4,283,876.08	4,144,416.67
其他		
合计	4,283,876.08	4,144,416.67

6.3 应收账款

6.3.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
0 至 6 个月	1,896,462.79	3,939,865.93
7 至 12 个月	70,198.36	143,725.54
1 至 2 年	900,740.72	325,722.22
2 至 3 年	236,146.46	
3 至 4 年		
4 年以上	12,561,027.10	12,561,027.10
小计	15,664,575.43	16,970,340.79
减: 坏账准备	13,472,337.79	13,155,261.97
合计	2,192,237.64	3,815,078.82

6.3.2 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	15,664,575.43	100.00	13,472,337.79	86.01	2,192,237.64
其中: 组合 1-账龄组合	15,664,575.43	100.00	13,472,337.79	86.01	2,192,237.64
组合 2-应收房产按揭款组合					
合计	15,664,575.43	100.00	13,472,337.79	86.01	2,192,237.64

续:

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					



类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	16,970,340.79	100.00	13,155,261.97	77.52	3,815,078.82
其中：组合 1-账龄组合	16,970,340.79	100.00	13,155,261.97	77.52	3,815,078.82
组合 2-应收房产按揭款组合					
合计	16,970,340.79	100.00	13,155,261.97	77.52	3,815,078.82

6.3.2.1 本期无单项计提坏账准备的应收账款：

6.3.2.2 按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1-账龄组合	15,664,575.43	13,472,337.79	86.01
组合 2-应收房产按揭款组合			
合计	15,664,575.43	13,472,337.79	86.01

6.3.3 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动 [注]	
单项计提预期信用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	13,155,261.97	317,075.82				13,472,337.79
组合 1-账龄组合	13,155,261.97	317,075.82				13,472,337.79
组合 2-应收房产按揭款组合						
合计	13,155,261.97	317,075.82				13,472,337.79

6.3.4 本期实际核销的应收账款情况

本期未发生应收账款核销情况。

6.3.5 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	计提的坏账准备期末余额
客户 1	11,806,953.10	75.37	11,806,953.10
客户 2	547,740.00	3.5	547,740.00
客户 3	485,241.00	3.1	388,192.80
客户 4	365,917.00	2.34	292,733.60
客户 5	265,286.30	1.69	13,264.32
合计	13,471,137.40	86.00	13,048,883.82

6.4 预付款项

6.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------



	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	446,124,269.39	91.1	545,260,436.73	87.23
1 至 2 年	2,309,187.27	0.47	10,423,238.97	1.67
2 至 3 年	4,751,086.97	0.97	63,742,864.00	10.20
3 年以上	36,516,169.22	7.46	5,632,305.22	0.90
合计	489,700,712.85	100.00	625,058,844.92	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款。

单位名称	期末余额	未结转原因
供应商 4	16,710,300.00	尚未结算
供应商 5	7,995,064.00	尚未结算
宣城市财政国库支付中心	4,502,000.00	尚未结算
安徽津诚建设有限公司	3,550,766.97	尚未结算
湖州卓成智能科技有限公司	3,445,000.00	尚未结算
湖北水都消防工程有限公司湖州分公司	2,919,500.00	尚未结算
德清钟管鑫策建材商行	560,000.00	尚未结算
合计	39,682,630.97	

6.4.2 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)
供应商 1	266,802,500.00	54.48
供应商 2	141,625,000.00	28.92
供应商 3	36,915,000.00	7.54
供应商 4	16,710,300.00	3.41
供应商 5	7,995,064.00	1.63
合计	470,047,864.00	95.98

6.5 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	80,437,960.84	8,855,434.83
应收股利		
其他应收款	925,785,024.78	1,227,250,456.73
合计	1,006,222,985.62	1,236,105,891.56

6.5.1 应收利息

6.5.1.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
理财产品	1,251.20	1,679.72
发放贷款	10.33	8,853,755.11
其他	186,121,239.07	3,158,222.22
小计	186,122,500.60	12,013,657.05
减：坏账准备	105,684,539.76	3,158,222.22
合计	80,437,960.84	8,855,434.83

6.5.1.2 重要逾期利息



借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
王明悦	3,158,222.22	2020 年	被列为失信执行人、限高人员	已全额计提减值
合计	3,158,222.22			

6.5.1.3 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数				
期初数在本期			3,158,222.22	3,158,222.22
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末数			3,158,222.22	3,158,222.22

6.5.2 其他应收款

6.5.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
0 至 6 个月	12,266,704.29	162,746,280.68
7 至 12 个月	169,739,192.31	47,585,770.22
1 至 2 年	772,753,637.82	1,302,243,533.22
2 至 3 年	962,818,657.82	601,826,905.17
3 至 4 年	528,544,572.05	1,127,310,220.00
4 年以上	8,629,518,201.65	7,127,684,283.38
小计	11,075,640,965.94	10,369,396,992.67
减：坏账准备	10,149,855,941.16	9,142,146,535.94
合计	925,785,024.78	1,227,250,456.73

6.5.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
投标保证金、履约保证金等	13,119,253.08	12,254,690.08
代收代垫款	4,603,007.65	3,231,830.69
备用金	1,500.00	1,700.00
往来款及其他	11,057,917,205.21	10,353,908,771.90
合计	11,075,640,965.94	10,369,396,992.67

6.5.2.3 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额
----	------



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	1,374,791,997.68	12.41	1,146,514,100.90	83.40	228,277,896.78
按组合计提预期信用损失的其他应收款	9,700,848,968.26	87.59	9,003,341,840.26	92.81	697,507,128.00
其中：账龄组合	9,612,837,673.51	86.80	8,931,193,828.55	92.91	681,643,844.96
关联方组合	88,011,294.75	0.79	72,148,011.71	81.98	15,863,283.04
合计	11,075,640,965.94	100.00	10,149,855,941.16	91.64	925,785,024.78

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	8,140,622,623.00	78.51	8,073,501,360.41	99.18	67,121,262.59
按组合计提预期信用损失的其他应收款	2,228,774,369.67	21.49	1,068,645,175.53	47.95	1,160,129,194.14
其中：账龄组合	2,147,352,642.23	20.70	1,010,246,646.05	47.05	1,137,105,996.18
关联方组合	81,421,727.44	0.79	58,398,529.48	71.72	23,023,197.96
合计	10,369,396,992.67	100.00	9,142,146,535.94	88.16	1,227,250,456.73

(1) 单项计提预期信用损失的重要其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户 6	343,577,281.20	309,219,553.08	90.00	其他
客户 7	325,201,686.56	292,681,517.90	90.00	其他
客户 8	175,000,000.00	175,000,000.00	100.00	依据股权转让协议约定计提
客户 9	120,000,000.00	72,000,000.00	60.00	其他
客户 10	100,000,000.00	100,000,000.00	100.00	经营异常
客户 11	99,000,000.00	59,400,000.00	60.00	其他
客户 12	72,000,000.00	43,200,000.00	60.00	其他
客户 13	40,000,000.00	24,000,000.00	60.00	其他
客户 14	32,000,000.00	19,200,000.00	60.00	其他
客户 15	27,513,029.92	27,513,029.92	100.00	其他
客户 16	20,500,000.00	12,300,000.00	60.00	其他
客户 17	20,000,000.00	12,000,000.00	60.00	其他
合计	1,374,791,997.68	1,146,514,100.90	83.40	

(2) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

账龄组合



账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
0 至 6 个月	9,630,858.29	481,542.92	5.00
7 至 12 个月	5,785,471.00	578,547.10	10.00
1 至 2 年	510,033,257.29	127,508,314.31	25.00
2 至 3 年	301,751,250.32	120,700,500.12	40.00
3 至 4 年	518,356,917.46	414,685,533.97	80.00
4 年以上	8,267,279,919.15	8,267,239,390.13	100.00
合计	9,612,837,673.51	8,931,193,828.55	92.91

6.5.2.4 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数		1,905,817,503.01	7,236,329,032.93	9,142,146,535.94
期初数在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提		884,455,592.82		884,455,592.82
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			123,253,812.40	123,253,812.40
期末数		2,790,273,095.83	7,359,582,845.33	10,149,855,941.16

6.5.2.5 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	9,142,146,535.94	884,455,592.82			123,253,812.40	10,149,855,941.16
合计	9,142,146,535.94	884,455,592.82			123,253,812.40	10,149,855,941.16

本期无坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款。

6.5.2.6 本期实际核销的其他应收款：无。

6.5.2.7 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	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
MD AMERICA ENERGY LLC	往来款	5,743,293,291.16	4 年以上	51.86	5,743,293,291.16



单位名称	款项的性质	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
MD AMERICA ENERGY HOLDINGS INC	往来款	950,336,304.33	4 年以上	8.58	950,336,304.33
MD AMERICA HOLDING LLC	往来款	698,155,138.62	4 年以上	6.30	698,155,138.62
客户 11	往来款	362,987,306.00	2 至 3 年, 181,093,288.00; 3 至 4 年, 52,113,000.00; 4 年以上, 129,781,018.00	3.28	243,908,733.20
客户 6	往来款	343,577,281.20	2 至 3 年	3.10	309,219,553.08
合计		8,098,349,321.31		73.12	7,944,913,020.39

6. 6 存货

6. 6. 1 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 / 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 / 合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	1,430,615.41	79,919.81	1,350,695.60	1,303,553.95	79,919.81	1,223,634.14
开发成本	110,713,345.82		110,713,345.82	110,877,783.36		110,877,783.36
开发产品	78,569,681.98	15,683,846.86	62,885,835.12	97,993,634.38	17,670,643.98	80,322,990.40
合计	190,713,643.21	15,763,766.67	174,949,876.54	210,174,971.69	17,750,563.79	192,424,407.90

6. 6. 2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	79,919.81					79,919.81
开发产品	17,670,643.98			1,986,797.12		15,683,846.86
合计	17,750,563.79			1,986,797.12		15,763,766.67

6. 6. 3 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率 (%)
			出售减少	其他减少		
宣城美都新城	5,650,667.00				5,650,667.00	24.00
合计	5,650,667.00				5,650,667.00	

6. 6. 4 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
德清美都御府二期	2017 年 10 月	2021 年 12 月	16,000.00	110,877,783.36		
合计			16,000.00	110,877,783.36		



续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
德清美都御府二期	164,437.54	110,713,345.82			自筹
合计	164,437.54	110,713,345.82			

6.7其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
进项税额	7,723,502.75	8,453,827.60
预缴税费	8,651,005.24	8,625,405.25
合计	16,374,507.99	17,079,232.85

6.8发放贷款及垫款

账龄	期末余额			
	账面余额	比例(%)	贷款损失准备	净值
正常				
关注				
次级				
可疑	3,520,000.00	3.04	2,112,000.00	1,408,000.00
损失	112,333,318.43	96.96	112,333,318.43	
合计	115,853,318.43	100.00	114,445,318.43	1,408,000.00

续：

账龄	期初余额			
	账面余额	比例(%)	贷款损失准备	净值
正常	243,500,000.00	31.80	3,652,500.00	239,847,500.00
关注				
次级	280,000.00	0.04	84,000.00	196,000.00
可疑	521,455,000.00	68.10	312,873,000.00	208,582,000.00
损失	462,615.69	0.06	462,615.69	
合计	765,697,615.69	100.00	317,072,115.69	448,625,500.00

6.9长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一．合营企业					
小计					
二．联营企业					



被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
浙江美都置业有限公司	129,579,746.72			-9,277.44	
德清美都金源投资管理合伙企业（有限合伙）	39,994,834.78			-631.12	
杭州鑫合汇互联网金融服务有限公司	663,690,631.52				
上海德朗能动力电池有限公司	131,383,664.77				
小计	964,648,877.79			-9,908.56	
合计	964,648,877.79			-9,908.56	

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	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		
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
浙江美都置业有限公司					129,570,469.28	
德清美都金源投资管理合伙企业（有限合伙）					39,994,203.67	
杭州鑫合汇互联网金融服务有限公司					663,690,631.52	663,690,631.52
上海德朗能动力电池有限公司					131,383,664.77	131,383,664.77
小计					964,638,969.24	795,074,296.29
合计					964,638,969.24	795,074,296.29

6.10 其他权益工具投资

6.11.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
上海富慕资产管理有限公司	2,263,735.81	1,907,825.63
德清庆阳投资合伙企业（有限合伙）	578,737.24	578,737.24
合计	2,842,473.05	2,486,562.87

6.11 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：债务工具投资		



权益工具投资		4,477,671.00
衍生金融资产		
其他		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
行使信用风险敞口的公允价值选择权而指定的金融资产		
其他		
合计		4,477,671.00

6. 12投资性房地产

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量

6. 13. 1 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	317,849,184.37	317,849,184.37
2.本期增加金额		
(1) 外购		
(2) 存货\固定资产\在建工程转入		
(3) 企业合并增加		
(4) 其他		
3.本期减少金额	121,009,243.97	121,009,243.97
(1) 处置	121,009,243.97	121,009,243.97
(2) 其他转出		
4.期末余额	196,839,940.40	196,839,940.40
二、累计折旧和累计摊销		
1.期初余额	132,624,977.18	132,624,977.18
2.本期增加金额	12,962,920.79	12,962,920.79
(1) 计提或摊销	12,962,920.79	12,962,920.79
(2) 固定资产转入		
(3) 其他		
3.本期减少金额	85,152,572.81	85,152,572.81
(1) 处置	85,152,572.81	85,152,572.81
(2) 其他转出		
4.期末余额	60,435,325.16	60,435,325.16
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	136,404,615.24	136,404,615.24



项目	房屋、建筑物	合计
2.期初账面价值	185,224,207.19	185,224,207.19

6.13 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	98,497,092.32	122,270,935.15
固定资产清理		
合计	98,497,092.32	122,270,935.15

6.14.1 固定资产

6.14.1.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	339,521,012.79	42,593,875.78	3,294,685.90	24,721,300.94	410,130,875.41
2.本期增加金额				69,326.64	69,326.64
(1) 购置				69,326.64	69,326.64
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 重分类					
(5) 外币折算差额					
(6) 其他					
3.本期减少金额	69,575,046.63	124,950.00	143,685.68	1,098,819.23	70,942,501.54
(1) 处置或报废	4,540,708.74	124,950.00	143,685.68	1,098,819.23	5,908,163.65
(2) 处置子公司					
(3) 其他减少	65,034,337.89				65,034,337.89
4.期末余额	269,945,966.16	42,468,925.78	3,151,000.22	23,691,808.35	339,257,700.51
二、累计折旧					
1.期初余额	220,601,212.79	40,174,362.76	2,732,049.56	24,352,315.15	287,859,940.26
2.本期增加金额	9,877,665.02	146,732.74	95,870.28	184,367.57	10,304,635.61
(1) 计提	9,877,665.02	146,732.74	95,870.28	184,367.57	10,304,635.61
(2) 重分类					
(3) 外币报表折算差额					
(4) 其他					
3.本期减少金额	56,083,905.48	121,201.50	138,775.11	1,060,085.59	57,403,967.68
(1) 处置或报废	2,974,367.16	121,201.50	138,775.11	1,060,085.59	4,294,429.36
(2) 处置子公司					
(3) 其他减少	53,109,538.32				53,109,538.32
4.期末余额	174,394,972.33	40,199,894.00	2,689,144.73	23,476,597.13	240,760,608.19
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	95,550,993.83	2,269,031.78	461,855.49	215,211.22	98,497,092.32
2.期初账面价值	118,919,800.00	2,419,513.02	562,636.34	368,985.79	122,270,935.15

6.14 使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
----	--------	----



一、账面原值		
1.期初余额	935,291.41	935,291.41
2.本期增加金额		
3.本期减少金额	935,291.41	935,291.41
4.期末余额		
二、累计折旧		
1.期初余额	467,645.70	467,645.70
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额	467,645.70	467,645.70
(1)处置	467,645.70	467,645.70
4.期末余额		
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	467,645.71	467,645.71

6. 15无形资产

6. 16. 1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	37,696,688.59	222,118.80	37,918,807.39
2.本期增加金额			
(1)购置			
(2)内部研发			
(3)企业合并增加			
3.本期减少金额		3,600.00	3,600.00
(1) 处置		3,600.00	3,600.00
(2) 处置子公司			
(3) 其他减少			
4.期末余额	37,696,688.59	218,518.80	37,915,207.39
二、累计摊销			
1.期初余额	2,403,354.24	222,118.80	2,625,473.04
2.本期增加金额	150,209.64		150,209.64
(1) 计提	150,209.64		150,209.64
3.本期减少金额		3,600.00	3,600.00
(1) 处置		3,600.00	3,600.00
(2) 处置子公司			
(3) 其他减少			
4.期末余额	2,553,563.88	218,518.80	2,772,082.68



项目	土地使用权	软件	合计
三、减值准备			
1.期初余额	29,748,098.86		29,748,098.86
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	29,748,098.86		29,748,098.86
四、账面价值			
1.期末账面价值	5,395,025.85		5,395,025.85
2.期初账面价值	5,545,235.49		5,545,235.49

6. 16商誉

6. 17. 1 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的	其他	处置	其他	
浙江美都典当有限责任 公司	370,926.19					370,926.19
合计	370,926.19					370,926.19

6. 18. 2 商誉减值准备

无。

6. 17长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
酒店装修	1,004,152.40	66,028,065.91	245,713.05		66,786,505.26
办公楼装修	1,865,141.75	7,200.00	1,865,141.75		7,200.00
合计	2,869,294.15	66,035,265.91	2,110,854.80		66,793,705.26

6. 18递延所得税资产/递延所得税负债

6. 19. 1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税 资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税 资产
信用减值准备	1,021,706,789.93	255,426,697.48	625,081,112.16	155,778,264.81
资产减值准备	26,139,744.80	3,920,961.72	79,919.81	11,987.97
可抵扣亏损	2,700,437.20	675,109.30	20,334,261.97	5,083,565.50
美国美都	176,979,614.48	37,165,719.04	174,028,579.94	36,546,001.78
合计	1,227,526,586.41	297,188,487.54	819,523,873.88	197,419,820.06

6. 19. 2 未经抵销的递延所得税负债明细



项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具公允价值变动	11,728.79	2,930.81	11,728.79	2,932.19
其他非流动金融资产公允价值变动			4,477,671.00	1,119,416.37
长期股权投资初始成本变动	14,080,493.00	3,520,123.25	14,080,493.00	3,520,123.25
合计	14,092,221.79	3,523,054.06	18,569,892.79	4,642,471.81

6. 19. 3 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无。

6. 19. 4 未确认递延所得税资产的暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	1,765,600,521.58	1,046,896,930.06
可抵扣亏损	980,589,642.37	813,936,203.23
合计	2,746,190,163.95	1,860,833,133.29

6. 19. 5 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023 年		27,327,321.22	
2024 年	679,731,010.53	601,644,417.32	
2025 年	91,215,333.55	97,960,260.65	
2026 年	43,708,588.08	69,823,886.33	
2027 年	7,248,512.54	17,180,317.71	
2028 年	158,686,197.67		
合计	980,589,642.37	813,936,203.23	/

6. 19 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
换地权益证书	6,687,523.00		6,687,523.00	6,687,523.00		6,687,523.00
合计	6,687,523.00		6,687,523.00	6,687,523.00		6,687,523.00

6. 20 短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		330,000,000.00
合计		330,000,000.00

6. 21 应付账款

6. 22. 1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付货款	14,939,395.59	5,552,084.64
应付及预提工程款	86,658,662.32	127,331,843.04
其他		12,556,047.93
合计	101,598,057.91	145,439,975.61



6.22.2 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
美都二期工程款估价	20,969,506.25	尚未办理最终结算
浙江宝华控股集团有限公司	21,014,832.00	尚未办理最终结算
浙江德清荣业建设有限公司	9,393,673.00	尚未办理最终结算
德清县城建发展总公司	7,670,000.00	尚未办理最终结算
预估排屋建安成本	7,434,439.40	尚未办理最终结算
合计	66,482,450.65	

6.22 预收款项

6.23.1 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金		
其他	798,244.22	795,866.45
合计	798,244.22	795,866.45

6.23 合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	203,063,668.85	214,881,083.15
工程合同相关的合同负债		
租赁相关的合同负债		
减：计入其他非流动负债的合同负债	16,685,769.82	17,636,963.06
合计	186,377,899.03	197,244,120.09

6.24 应付职工薪酬

6.25.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,272,612.68	33,849,407.73	32,598,449.04	6,523,571.37
二、离职后福利-设定提存计划	1,268,436.80	2,992,742.74	4,238,220.73	22,958.81
三、辞退福利		123,666.67	123,666.67	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,541,049.48	36,965,817.14	36,960,336.44	6,546,530.18

6.25.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,863,464.32	28,751,345.32	27,492,210.09	6,122,599.55
二、职工福利费	118,388.20	2,327,456.12	2,351,916.56	93,927.76
三、社会保险费	19,971.26	1,443,824.34	1,456,188.44	7,607.16
其中：医疗保险费	7,607.16	1,412,740.56	1,412,740.56	7,607.16
补充医疗保险				
工伤保险费	12,364.10	31,083.78	43,447.88	
生育保险费				
四、住房公积金	2,876.00	689,462.00	689,462.00	2,876.00
五、工会经费和职工教育经费	267,912.90	637,319.95	608,671.95	296,560.90
六、短期带薪缺勤				



七、短期利润分享计划				
合计	5,272,612.68	33,849,407.73	32,598,449.04	6,523,571.37

6. 25. 3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,227,172.29	2,900,726.91	4,107,571.58	20,327.62
失业保险费	41,264.51	92,015.83	130,649.15	2,631.19
企业年金缴费				
合计	1,268,436.80	2,992,742.74	4,238,220.73	22,958.81

6. 25 应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	300,801,621.60	301,047,899.99
增值税	17,198,970.75	19,732,199.28
营业税	2,568,309.86	2,567,869.86
个人所得税	2,986,161.42	2,979,917.93
房产税	6,918,108.36	5,698,457.79
土地使用税	1,005,692.44	835,529.34
土地增值税	63,106,575.45	64,049,022.02
城市维护建设税	848,156.43	843,506.57
教育费附加	489,583.52	490,747.10
地方教育附加	329,825.10	325,045.26
地方基金	155.98	3,658.37
印花税	36,551.39	39,318.66
合计	396,289,712.30	398,613,172.17

6. 26 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	168,990,388.19	207,564,062.23
应付股利		
其他应付款	1,360,829,640.60	1,117,286,883.79
合计	1,529,820,028.79	1,324,850,946.02

6. 27. 1 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息		91,969,931.40
非金融机构借款应付利息	168,990,388.19	115,594,130.83
合计	168,990,388.19	207,564,062.23

重要的已逾期未支付的利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
桐乡市民间融资服务中心有限公司	17,908,117.72	资金不足
新湖中宝股份有限公司	1,157,520.25	资金不足
浙江美都置业有限公司	2,498,948.61	资金不足
中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司（民生余杭支行）	31,964,743.02	资金不足



中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司（原浦发德清支行借款利息）	1,392,825.00	资金不足
中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司（中行省分行）	37,788,464.56	资金不足
中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司（工行德清支行）	51,090,933.25	资金不足
杭州和业投资管理有限公司（浦发德清-长城资产）	25,188,835.78	资金不足
合计	168,990,388.19	

6. 27. 2 其他应付款

6. 27. 2. 1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	355,927.85	1,081,927.55
销售返利	200,488.17	87,956.90
关联方资金	131,102,104.20	113,501,049.60
非金融机构借款	1,041,087,196.81	821,736,032.38
往来款	128,575,803.11	136,024,977.32
其他	59,508,120.46	44,895,469.06
合计	1,360,829,640.60	1,117,286,883.79

6. 27 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债（附注 6. 30）		226,160.81
合计		226,160.81

6. 28 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	16,685,769.82	17,636,963.06
合计	16,685,769.82	17,636,963.06

6. 29 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额		512,670.84
减：未确认融资费用		
减：一年内到期的租赁负债		226,160.81
合计		286,510.03

6. 30 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保	25,920,180.00	23,129,780.31	被担保人逾期未还款
合计	25,920,180.00	23,129,780.31	

其中，对外担保明细如下：

被担保人	债权人	期末预计负债
上海德朗能动力电池有限公司	招商银行股份有限公司上海宜山支行	25,920,180.00
合计		25,920,180.00

6. 31 股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）	期末余额
----	------	-------------	------



		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	3,576,488,773.00						3,576,488,773.00

6.32 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	6,304,647,079.45		1,251,265.98	6,303,395,813.47
其他资本公积	163,912,412.68			163,912,412.68
合计	6,468,559,492.13		1,251,265.98	6,467,308,226.15

6.33 其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生金额						期末 余额
		本期所得税 前发生额	减：前 期计 入其 他综 合收 益当 期转 入损 益	减：前期计入 其他综合收 益当期转入 留存收益	减：所 得税 费 用	税后 归 属 于 母 公 司	税后 归 属 于 少 数 股 东	
一、不能重分类 进损益的其他综 合收益	-1,278,543.08	355,910.18						-922,632.90
其中：重新计量 设定受益计划变 动额								
权益法下不能 转损益的其他综 合收益								
其他权益工具 投资公允价值变 动	-1,278,543.08	355,910.18						-922,632.90
企业自身信用 风险公允价值变 动								
二、将重分类进 损益的其他综合 收益	-172,936,073.73	154,793,480.26		130,974,404.37				-149,116,997.84
其中：权益法下 可转损益的其他 综合收益								
其他债权投资 公允价值变动								
金融资产重分 类计入其他综合 收益的金额								
其他债权投资 信用减值准备								
现金流量套期 储备								
外币财务报表 折算差额	-172,936,073.73	154,793,480.26		130,974,404.37				-149,116,997.84
其他综合收益合 计	-174,214,616.81	155,149,390.44		130,974,404.37				-150,039,630.74



6. 34盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	217,447,876.53			217,447,876.53
任意盈余公积	678,343.37			678,343.37
合计	218,126,219.90			218,126,219.90

6. 35未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	-9,276,193,703.71	-9,268,046,419.44
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-9,276,193,703.71	-9,268,046,419.44
加：本期归属于母公司股东的净利润	-522,395,129.08	-8,147,284.27
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		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-9,798,588,832.79	-9,276,193,703.71

6. 36营业收入和营业成本

6. 37.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	557,045,729.70	542,195,538.05	628,399,638.78	570,530,333.85
其他业务	3,382,952.46	1,867,678.93	4,881,308.63	7,641,364.92
合计	560,428,682.16	544,063,216.98	633,280,947.41	578,171,698.77

6. 37税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	404,640.96	3,460,419.49
教育费附加	212,950.99	122,369.41
地方教育附加	142,577.87	81,616.92
车船税	2,640.00	2,729.10
水利建设基金	4,524.81	
土地增值税	9,965,721.11	-25,006,369.23
印花税	132,431.39	68,112.02
房产税	2,637,631.03	2,136,157.75
土地使用税	332,183.35	235,813.10
合计	13,835,301.51	-18,899,151.44

6. 38销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	15,922,390.59	12,169,439.12
广告宣传费	154,482.32	70,836.64
办公费	1,549,059.90	152,754.45



项目	本期发生额	上期发生额
交通差旅费	3,703.45	66,433.57
业务招待费	2,111.50	783,745.13
维修装修费	190,148.27	215,055.94
汽车费用	80,494.26	
通讯费	27,543.66	
租赁费		145,419.64
销售佣金	65,585.36	349,685.19
装卸费		27,067.09
其他	1,139,774.76	1,729,571.28
合计	19,135,294.07	15,710,008.05

6. 39管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,469,526.57	17,739,996.22
折旧摊销费	13,570,733.33	16,656,641.34
专业服务费	1,556,876.13	3,224,029.43
租赁费	1,606,719.13	350,564.01
业务招待费	3,985,399.79	2,759,733.31
办公费	1,100,022.45	839,277.13
交通差旅费	545,721.06	375,719.27
维修装修费	2,954,996.61	1,536,151.69
会务费		270,000.00
保险费	253,269.39	528,564.10
汽车费用	445,277.83	409,222.56
通讯费	323,419.48	104,693.55
能耗费	5,408,430.82	4,579,782.17
诉讼费	1,266,343.85	
其他		4,967,729.23
合计	54,486,736.44	54,342,104.01

6. 40财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	68,619,614.29	99,629,937.20
减：利息收入	217,852.03	56,827,895.00
汇兑损益	-104,901,462.06	-526,941,007.49
银行手续费	191,943.41	152,219.48
其他	-7,942.05	34,753.64
合计	-36,315,698.44	-483,951,992.17

6. 41其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	839,696.86	266,692.58
代扣个人所得税手续费返回	5,627.57	562,025.29
减免及退税	358.96	
合计	845,683.39	828,717.87



6. 42投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,908.55	-229,594.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-62,113,900.98	225,405,380.70
交易性金融资产在持有期间的投资收益	5,078,118.51	140,539.35
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
其他非流动金融资产在持有期间取得的收益		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债务豁免收益		37,522,696.93
其他收益	-66,813,302.74	8,151,211.63
合计	-123,858,993.76	270,990,234.54

6. 43公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-4,477,671.00	-972,818.00
合计	-4,477,671.00	-972,818.00

6. 44信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-674,027.05	-235,724,416.02
其他应收款坏账损失	-544,972,372.35	-673,562,839.21
发放贷款及垫款损失	-489,652,586.78	-26,845,800.00
合计	-1,035,298,986.18	-936,133,055.23

6. 45资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,986,797.12	8,144,641.00
其他	250,626,797.26	-57,621.00
合计	252,613,594.38	8,087,020.00

6. 46资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	275,988,243.28	19,047.62
合计	275,988,243.28	19,047.62

6. 47营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	658.41		658.41
罚没及违约金收入	1,609,424.06	75,765,002.07	1,609,424.06



无需支付的应付款	17,228.31	950,623.11	17,228.31
其他	62,099.60	64,644.32	62,099.60
合计	1,689,410.38	76,780,269.50	1,689,410.38

6. 48 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	10,000.00		10,000.00
非流动资产毁损报废损失	221,741.64	42,982.65	221,741.64
税收滞纳金、罚款支出	23,639,314.44	21,826,250.23	23,639,314.44
赔偿金、违约金	423,661.42	188,979.00	423,661.42
预计负债	2,790,399.69	-148,872,100.31	2,790,399.69
其他	600.35	48,026,475.52	600.35
合计	27,085,717.54	-78,787,412.91	27,085,717.54

6. 49 所得税费用

6. 51.1 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	111,509.59	428,897.26
递延所得税费用	-100,279,187.18	88,675,674.93
合计	-100,167,677.59	89,104,572.19

6. 51.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-694,360,605.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	-173,620,772.12
子公司适用不同税率的影响	-40,378.09
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	100,888,085.23
其他	-27,394,612.61
所得税费用	-100,167,677.59

6. 50 现金流量表项目

6. 50.1 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到往来款项	13,740,720.66	36,629,144.91
政府补助	527,191.20	207,386.72
利息收入	111,785.78	94,416.13
其他	427,975.21	1,044,593.92
合计	14,807,672.85	37,975,541.68

6. 50.2 支付其他与经营活动有关的现金



项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款项	13,461,898.90	59,782,643.88
期间费用中的付现支出	11,195,229.74	17,581,199.54
滞纳金、赔偿、罚款支出、捐款支出	31,746.40	35,620.12
其他	3,506,187.23	76,731.35
合计	28,195,062.27	77,476,194.89

6. 50.3 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品		800,000.00
合计		800,000.00

6. 50.4 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品		800,000.00
合计		800,000.00

6. 51 现金流量表补充资料

6. 51.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-594,192,927.86	-102,809,462.79
加：资产减值准备	-252,613,594.38	-8,087,020.00
信用减值损失	1,035,298,986.18	936,133,055.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,618,946.38	13,414,583.64
使用权资产折旧	467,645.71	233,822.85
无形资产摊销	150,209.64	173,430.39
长期待摊费用摊销	2,110,854.80	3,574,848.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失	7,321.25	42,982.65
公允价值变动损失	4,477,671.00	972,818.00
财务费用	-36,315,698.44	-483,951,992.17
投资损失	123,858,993.76	-270,990,234.54
递延所得税资产减少	-99,768,667.48	85,531,618.58
递延所得税负债增加	-1,119,417.75	-243,205.88
存货的减少	17,474,531.36	13,671,541.16
经营性应收项目的减少	366,863,879.19	199,513,343.88
经营性应付项目的增加	-587,534,184.41	-405,290,347.13
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-9,215,451.05	-18,110,217.63
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	12,193,072.54	16,590,451.07



补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	16,590,451.07	14,657,209.76
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	-4,397,378.53	1,933,241.31

6. 51.2 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

6. 51.3 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

6. 51.4 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	12,193,072.54	16,590,451.07
其中：库存现金	174,785.92	331,404.01
可随时用于支付的银行存款	11,999,012.06	10,371,983.00
可随时用于支付的其他货币资金	19,274.56	5,887,064.06
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	12,193,072.54	16,590,451.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

6. 52 所有者权益变动表项目注释

无。

6. 53 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,942,058.41	账户冻结和保证金等
存货	5,934,963.64	抵押或查封
固定资产	94,635,056.33	抵押或查封
无形资产	5,395,025.85	抵押和查封
投资性房地产	136,404,615.24	抵押或查封
长期待摊费用	65,160,646.81	抵押或查封
长期股权投资	1,455,911,192.66	质押和冻结
合计	1,766,383,558.94	

6. 54 外币货币性项目

6. 54.1 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			471,668.20
其中：美元	41,720.61	7.0827	295,494.56
新加坡元			
港元	194,409.23	0.9062	176,173.64
其他应付款			



其中：美元			
新加坡元			
港元			

6. 54.2 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因：

项目	与本公司关系	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
MEIDU AMERICA INC	子公司	美国	美元	以企业的经营特点及经营所处的主要货币环境为选择依据

7、合并范围的变更

7.1 处置子公司

7.1.1 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

无。

7.2.2 通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

无。

7.5 其他原因的合并范围变动

7.5.1 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
长兴美都置业有限公司	2023 年 4 月
Meidu Energy (Singapore) Pte. Ltd	2023 年 5 月

8、在其他主体中的权益

8.1 在子公司中的权益

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	
宣城美都置业有限公司	宣城	宣城	房地产业	100.00		新设
海南宝华海景大酒店管理有限公司	海口	海口	酒店业	74.8906		新设
美都经贸浙江有限公司	杭州	杭州	商业	90.00		新设
美都能源德清置业有限公司	德清	德清	房地产业	100.00		新设
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	海口	海口	服务业		74.8906	新设
湖州凤凰东园建设有限公司	湖州	湖州	房地产业	90.00	9.00	同一控制下企业合并
浙江美都投资开发有限公司	德清	德清	房地产业	90.00	9.00	同一控制下企业合并
浙江恒升投资开发有限公司	德清	德清	房地产业	100.00		同一控制下企业合并
浙江美都典当有限责任公司	德清	德清	典当	98.87	1.13	非同一控制下企业合并
德清美都安置房建设有限公司	德清	德清	房地产业	100.00		新设
德清美都建设有限公司	德清	德清	房地产业	100.00		新设



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
德清美都建设开发有限公司	德清	德清	房地产业	100.00		新设
杭州美诚置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	100.00		新设
德清美都小额贷款股份有限公司	德清	德清	金融	60.00		新设
德清美之宜贸易有限公司	德清	德清	贸易		100.00	新设
上海美都财富资产管理有限公司	上海	上海	资产管理		100.00	新设
美都金控（杭州）有限公司	杭州	杭州	投资	100.00		新设
浙江美都墨烯科技有限公司	德清	德清	研发、销售等	100.00		新设
德清美都新能源科技合伙企业（有限合伙）	德清	德清	研发、投资等		51.00	新设
杭州美宜贸易有限公司	杭州	杭州	贸易		100.00	新设
美都新能动力贸易（杭州）有限公司	杭州	杭州	能源	100.00		新设
Meidu America Inc	美国德克萨斯州	美国特拉华州	投资	100.00		新设

8.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例(%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
美都经贸浙江有限公司	10.00	-5,405,235.51		-64,583,660.49
德清美都小额贷款股份有限公司	40.00	-67,125,725.80		-234,365,809.37
德清美都新能源科技合伙企业（有限合伙）	49.00	-6,737,817.83		122,871,752.12
海南宝华海景大酒店管理有限公司	25.1094	89,946.15		-13,008,389.20
海南宝华恒欣物业服务服务有限公司	25.1094	258.95		-492,429.12

8.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额			
	美都经贸浙江有限公司	德清美都小额贷款股份有限公司	德清美都新能源科技合伙企业（有限合伙）	海南宝华海景大酒店管理有限公司
流动资产	371,127,929.69	251,282,431.13	104,372,308.35	12,876,840.02
非流动资产	8,355,079.13	18,579,602.69		71,164,600.77
资产合计	379,483,008.82	269,862,033.82	104,372,308.35	84,041,440.79
流动负债	1,025,319,613.74	19,576,139.39	85,856,283.20	31,518,156.66
非流动负债				
负债合计	1,025,319,613.74	19,576,139.39	85,856,283.20	31,518,156.66
营业收入		-1,911,551.23		67,555,850.50
净利润	-52,169,472.19	-167,814,314.49	-13,750,648.63	358,217.05
综合收益总额	-52,169,472.19	-167,814,314.49	-13,750,648.63	358,217.05
经营活动现金流量	-1,856.70	13,937.26	-1,080.40	-1,380,874.89



8.2 在合营企业或联营企业中的权益

8.2.1 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
浙江美都置业有限公司	杭州	杭州	房地产	49.00		权益法
杭州鑫合汇互联网金融服务有限公司	杭州	杭州	互联网金融		34.00	权益法
德清美都金源投资管理合伙企业(有限合伙)	德清	德清	投资		20.00	权益法
上海德朗能动力电池有限公司	上海	上海	新能源		25.29	权益法

8.2.2 重要合营企业的主要财务信息

无。

8.2.3 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
	浙江美都置业有限公司	浙江美都置业有限公司
流动资产	237,164,603.89	239,995,631.34
非流动资产		
资产合计	237,164,603.89	239,995,631.34
流动负债	1,470,774.74	4,282,868.64
非流动负债		
负债合计	1,470,774.74	4,282,868.64
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	235,693,829.15	235,712,762.70
按持股比例计算的净资产份额	115,489,976.28	115,499,253.72
调整事项	14,080,493.00	14,080,493.00
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他	14,080,493.00	14,080,493.00
对联营企业权益投资的账面价值	129,570,469.28	129,579,746.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		-141,449.92
财务费用	-1,835.12	-4 335.33
所得税费用		
净利润	-18,933.55	-468,559.33
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-18,933.55	-468,559.33
本期度收到的来自联营企业的股利		

8.2.4 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债



无。

8.3 重要的共同经营

无。

8.4 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无。

9、与金融工具相关的风险

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，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

9.1 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它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。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，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，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，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。

本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家 GDP 增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。对于长期应收款，本公司综合考虑结算期、合同约定付款期、债务人的财务状况和债务人所处行业的经济形势，并考虑上述前瞻性信息进行调整后对于预期信用损失进行合理评估。

截止 2023 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：



项目	账面余额	减值准备
应收账款	15,664,575.43	13,472,337.79
其他应收款	11,075,640,965.94	10,149,855,941.16
合计	11,091,305,541.37	10,163,328,278.95

9.2 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的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，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。

9.3 市场风险

9.3.1 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约来达到规避汇率风险的目的。

（1）本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

（2）截止 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			
	美元项目	新加坡元项目	港元项目	合计
外币金融资产：				
货币资金	295,494.56		176,173.64	471,668.20
应收账款				
其他应收款				
其他非流动金融资产				
小计	295,494.56		176,173.64	471,668.20
外币金融负债：				
短期借款				
应付账款				
其他应付款				
长期借款（含一年内到期）				
小计				

10、公允价值的披露



10.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	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	-		4,283,876.08	4,283,876.08
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-		4,283,876.08	4,283,876.08
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产			4,283,876.08	4,283,876.08
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-			
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
3.其他				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			2,842,473.05	2,842,473.05
（四）投资性房地产				
（五）其他非流动金融资产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
（六）应收款项融资				
持续以公允价值计量的资产总额	-		7,126,349.13	7,126,349.13
（七）交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

10.2 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持续第一层次公允价值计量项目的市价为交易所等活跃市场期末时点收盘价。

10.3 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息



本公司持续第二层次公允价值计量项目，以被投资单位期末净资产作为评估其公允价值的重要参考依据。对被投资单位期末净资产基本能体现其公允价值的，以其净资产作为评估公允价值的基数。

10.4 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

不适用。

10.5 持续的第三层次公允价值计量项目，年初与期末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

10.6 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

不适用。

10.7 本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用。

10.8 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不适用。

10.9 其他

无。

11、关联方及关联交易

11.1 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	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
闻掌华				27.22	27.22

本公司最终控制方是闻掌华。

11.2 本公司的子公司情况

详见附注“8.1 在子公司中的权益”。

11.3 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“8.2 在合营安排或联营企业中的权益”。



本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
浙江美都置业有限公司	联营企业
上海德朗能动力电池有限公司	联营企业

11.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
美都集团股份有限公司	受同一控制
杭州述瀚投资管理合伙企业（有限合伙）	子公司关联方
宣城美都租赁管理有限公司	受同一控制

11.5 关联方交易情况

11.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况

无。

出售商品/提供劳务情况

无。

11.5.2 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

11.5.3 关联租赁情况

本公司作为出租人

无。

本公司作为承租人

无。

11.5.4 关联担保情况

（1）本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
上海德朗能动力电池有限公司[注]	2,592.02	否

注：因借款人未及时履约还款，公司作为担保方，法院一审判决公司承担连带清偿责任。

（2）本公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保是否已经履行完毕
-----	------	------------



美都集团股份有限公司[注 1]	7,959.00	否
美都集团股份有限公司[注 2]	美元 1,731.70	否

[注 1]该借款同时由浙江宋都控股有限公司、宣城美都置业有限公司、美都能源德清置业有限公司、德清美都安置房建设有限公司、德清美都建设有限公司、德清美都建设开发有限公司提供担保，子公司名下的多处房产提供抵押担保；公司持有的德清美都小额贷款股份有限公司 60%股权提供质押担保。2020 年 8 月，该债权处置给中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司；2023 年该债权处置给杭州和业投资管理有限公司。2023 年 5 月法院作出执行裁定书。截止本报告披露日，公司尚未归还本息。

[注 2] 该债务原为美都美国有限公司向中国银行纽约分行借款，中国银行浙江省分行以保函垫款形式，归还上述借款全部本息 1731.70 万美元。2021 年 8 月，法院作出民事判决书，2022 年 1 月，法院发出执行通知书。2024 年 4 月公司名下的海南宝华海景大酒店管理有限公司 74.8906%股权被执行拍卖，已成交。截止报告披露日，公司尚未收到法院结案通知书。

11.5.5 关联方资金拆借

11.5.5.1 向关联方拆入资金

无。

11.5.6 关联方资产转让、债务重组情况

无。

11.5.7 关键管理人员报酬

单位：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	136.93	138.38

11.5.8 其他关联交易

无。

11.6 关联方应收应付款项

11.6.1 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
杭州述瀚投资管理合伙企业（有限合伙）	88,011,294.75	72,148,011.71	81,421,727.44	58,398,529.48
合计	88,011,294.75	72,148,011.71	81,421,727.44	58,398,529.48

11.6.2 应付项目



项目名称	期末余额	期初余额
应付利息：		
浙江美都置业有限公司	2,498,948.61	2,498,948.61
合计	2,498,948.61	2,498,948.61
其他应付款：		
浙江美都置业有限公司	113,500,000.00	113,500,000.00
宣城美都租赁管理有限公司	17,602,104.20	
合计	131,102,104.20	113,500,000.00

11.7 关联方承诺

无。

11.8 其他

无。

12、股份支付

无。

13、承诺及或有事项

13.1 重大承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

债务人	债权人	抵押物、质押物	担保人	债务本金 (万元)	备注
美都控股股份有限公司	中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司	海口市滨海大道69号宝华海景大酒店主楼及附楼	无	29,500.00	2020年12月公司与原债权人签署民事调解书；2022年7月，该债权处置给中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司。截止本报告披露日，公司尚未归还本息。（该借款原债权人为工行德清支行）
美都控股股份有限公司	杭州和业投资管理有限公司	浙江美都投资开发有限公司名下的恒升商业大厦三楼，浙江恒升投资开发有限公司名下的恒升商业大厦一楼及三楼、杭州拱墅区美都恒升名楼（二抵），宣城美都租赁管理有限公司名下的美都大厦；德清美都小额贷款股份有限公司60%股权	浙江宋都控股有限公司、美都集团股份有限公司、宣城美都置业有限公司、美都能源德清置业有限公司、德清美都安置房建设有限公司、德清美都建设有限公司、德清美都建设开发有限公司	7,959.00	2020年8月，该债权处置给中国长城资产管理股份有限公司浙江省分公司；2023年该债权处置给杭州和业投资管理有限公司。2023年5月法院作出执行裁定书。截止本报告披露日，公司尚未归还本息。（该借款原债权人为浦发银行德清支行）
美都经贸浙江	中国信达资产管理股份有限公司浙江	浙江恒升投资开发有限公司名下的杭州市拱墅区	德清美都建设开发有限公司、美都控股股份有限公	7,482.50	2021年12月，法院作出民事判决书，2022年2月，法院发出执行通知书，2023年8月、



美都控股股份有限公司
2023 年度
合并财务报表附注

债务人	债权人	抵押物、质押物	担保人	债务本金 (万元)	备注
有限公司	江省分公司	美都广场 A 座 9 楼、10 楼, C 座 1803 室, 莫干山路 785、787、789 号房产	司、浙江恒升投资开发有限公司		10 月、11 月法院通过阿里拍卖平台公开拍卖部分抵押物(房产 29 套), 2024 年 4 月拍卖房产 1 套, 已成交。截至报告披露日, 公司尚未收到法院结案通知书。(该借款原债权人为华夏银行西湖支行)
美都控股股份有限公司	桐乡市民间融资服务中心有限公司	浙江恒升投资开发有限公司名下的杭州拱墅区美都恒升名楼	美都金控(杭州)有限公司、浙江美都墨烯科技有限公司、美都能源德清置业有限公司、闻掌华、陆雪莲	11,819.075	2023 年 7 月 14 日, 桐乡法院通过阿里拍卖平台公开拍卖抵押物, 已成交。截止本报告披露日, 公司尚未收到法院全部结案通知书。
美都控股股份有限公司	中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司	美都能源德清置业有限公司名下的德清县武康大道 299 号 102 室等 55 套房产	无	11,200.00	2021 年 6 月, 法院作出民事判决书, 2021 年 8 月法院发出执行裁定书和执行通知书。2024 年 1 月至今, 法院通过阿里拍卖平台公开拍卖部分抵押物(房产 27 套), 已成交。截至报告披露日, 公司尚未收到法院结案通知书。(该借款原债权人为民生银行余杭支行)
美都控股股份有限公司	方敏、方伟平	湖州凤凰东园建设有限公司名下的湖州市美都花苑综合楼(一)房屋、浙江恒升投资开发有限公司名下的德清县武康镇英溪南路 289、291 号房屋	无	3,500.00	2021 年 6 月法院作出民事判决书, 2021 年 11 月法院发出执行裁定书和执行通知书。2023 年 1 月, 该债权转让给方敏、方伟平。2023 年 12 月 26 日, 法院通过阿里拍卖平台公开拍卖抵押物, 已成交。截止本报告披露日, 公司尚未收到法院结案通知书。(该借款原债权人为杭州联合银行宝善支行)
美都控股股份有限公司	中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司	浙江美都投资开发有限公司、浙江恒升投资开发有限公司名下的恒升商业大厦二楼共计 170 套房产、美都控股股份有限公司海南分公司名下的海南宝华海景公寓 1 号楼 2 层、3 层及 2 号楼 203 室、海南宝华海景大酒店管理有限公司 55% 股权	美都集团股份有限公司	1731.70 万美元	该债务原为美都美国有限公司向中国银行纽约分行借款, 中国银行浙江省分行以保函垫款形式, 归还上述借款全部本息 1731.70 万美元。2021 年 8 月法院作出民事判决书, 2022 年 1 月法院发出执行通知书。2024 年 4 月公司名下的海南宝华海景大酒店管理有限公司 74.8906% 股权被执行拍卖, 已成交。截止报告披露日, 公司尚未收到法院结案通知书。(该借款原债权人为中国银行浙江省分行)
美都控股股份有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	无	无	29,677.60	2021 年 3 月, 法院作出民事判决书, 要求公司支付优先级合伙份额转让款及收益补足款、诉讼费用。2022 年 3 月, 公司名下的海南宝华海景大酒店管理有限公司 25.1% 股权被执行拍卖, 偿付债务 99.93 万元。截止报告披露日, 剩余债务尚



债务人	债权人	抵押物、质押物	担保人	债务本金 (万元)	备注
					未偿付完毕。

13.1.2 与合营企业投资相关的未确认承诺

无。

13.1.3 其他承诺事项

无。

13.2 或有事项

13.2.1 本公司为关联方担保事项

无。

13.2.2 其他或有负债及其财务影响

(1) 业绩补偿款

①本期仍无法确认上海德朗能动力电池有限公司业绩承诺方 2019 年度业绩补偿款 115,040,353.71 元。

2016 年 11 月 19 日，公司所属德清美都新能源科技合伙企业（有限合伙）（以下简称美都新能源）以 39,677.60 万元收购上海德朗能动力电池有限公司（以下简称德朗能）49.597% 股权。2018 年 11 月，美都新能源与陈峰（时空电动汽车股份有限公司、上海霞易企业管理合伙企业的实际控制人）、上海德朗能电池有限公司及德朗能管理团队（吴江峰、陈瑶、高学锋）、浙江亚丁投资管理有限公司签署关于《上海德朗能动力电池有限公司之股权转让协议书之补充协议》，约定利润补偿主体变更为美都新能源，利润补偿剩余期间内（2018 年、2019 年）的现金补偿金额均支付至美都新能源指定账户内。

2019 年度，德朗能按照承诺利润计算基础计算的经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润为-75,950,226.25 元，根据收购协议，原对赌方向美都新能源支付业绩补偿款 115,040,353.71 元。

2020 年 4 月 20 日，公司向德朗能管理团队（吴江峰、陈瑶、高学锋）发出 2019 业绩补偿款通知书；2020 年 6 月 22 日、2020 年 8 月 12 日、2020 年 12 月 31 日公司委托律师向德朗能管理团队（吴江峰、陈瑶、高学锋）发出催收函。2022 年 10 月 25 日，公司向湖州市中级人民法院递交民事起诉状，要求法院判决被告吴江峰、陈瑶、高学锋立即支付业绩补偿款及逾期付款违约金。截止本报告披露日，本案尚在审理中。

截止本报告披露日，公司尚未收到业绩补偿款，故上述业绩补偿款在本期仍无法确认。

②本期仍无法确认杭州鑫合汇互联网金融服务有限公司业绩承诺方 2018 年、2019 年度业绩补偿款。

根据公司全资子公司美都金控与浙江中新力合控股有限公司、浙江支集控股有限公司、



陈杭生签订的《关于杭州鑫合汇互联网金融服务有限公司之股权收购及增资协议书》及《关于杭州鑫合汇互联网金融服务有限公司之股权收购及增资协议书之补充协议》，浙江中新力合控股有限公司、浙江支集控股有限公司、陈杭生、七鑫科技承诺鑫合汇扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润 2017 年、2018 年、2019 年分别为不低于 11,900 万元、19,600 万元、31,500 万元。

鉴于鑫合汇经营现状（详见公司 2019-022 公告），2018 年度、2019 年度的业绩完成专项报告均无法正常出具，业绩补偿无法正常计算。

（2）其他重大诉讼事项

①因公司与桐乡市民间融资服务中心有限公司存在债务纠纷，浙江省桐乡市人民法院（以下简称“桐乡法院”）依法立案执行，裁定拍卖、变卖子公司名下位于杭州市拱墅区美都恒升名楼以清偿债务。2023 年 7 月 14 日，通过《网络竞价成功确认书》查询获悉拍卖成交价格 162,222,400.00 元。截止本报告披露日，公司尚未收到桐乡法院出具的全部结案通知书。

②因子公司美都经贸浙江有限公司与中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司存在债务纠纷，杭州市上城区人民法院（以下简称“上城法院”）依法立案执行，裁定拍卖、变卖子公司名下位于杭州市拱墅区美都广场的房产以清偿债务。通过《网络竞价成功确认书》查询获悉 2023 年 8 月 29 日、2023 年 10 月 25 日、2023 年 11 月 14 日多次拍卖累计成交价格 38,455,400.00 元。截止本报告披露日，公司尚未收到上城法院出具的结案通知书。

③因公司与方敏、方伟平存在债务纠纷，杭州市拱墅区人民法院（以下简称“拱墅法院”）依法立案执行，裁定拍卖、变卖子公司名下位于德清县武康镇英溪南路 289、291 号的房产、湖州市美都花苑综合楼（一）以清偿债务。通过《网络竞价成功确认书》查询获悉 2023 年 12 月 26 日拍卖成交价格共计 33,983,000.00 元。截止本报告披露日，公司尚未收到拱墅法院出具的结案通知书。

14、资产负债表日后事项

14.1 重要的非调整事项

无。

14.2 其他重要的资产负债表日后非调整事项

无。

14.3 利润分配情况

无。

14.4 销售退回

无。

14.5 其他重要的资产负债表日后事项

1、因公司与中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司存在债务纠纷，杭州市中级



人民法院（以下简称“杭州中院”）依法立案执行，裁定拍卖、变卖子公司名下位于德清大道 299 号的房产以清偿债务。通过《网络竞价成功确认书》查询获悉 2024 年 1-3 月多次拍卖累计成交价格 73,342,400.00 元。截止本报告披露日，公司尚未收到杭州中院出具的结案通知书。

2、因子公司美都经贸浙江有限公司与中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司存在债务纠纷，杭州市上城区人民法院（以下简称“上城法院”）依法立案执行，裁定拍卖、变卖子公司名下位于杭州市拱墅区美都广场的房产以清偿债务。通过《网络竞价成功确认书》查询获悉 2024 年 4 月拍卖成交价格 985,000.00 元。截止本报告披露日，公司尚未收到上城法院出具的结案通知书。

3、因公司与中国信达资产管理股份有限公司浙江省分公司存在债务担保纠纷，杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）依法立案执行，裁定拍卖公司名下的海南宝华海景大酒店管理有限公司 74.8906%股权以清偿债务。通过《网络竞价成功确认书》查询获悉 2024 年 4 月 12 日拍卖成交价合计 12,488,000.00 元。截止本报告披露日，公司尚未收到杭州中院出具的结案通知书。

15、其他重要事项

15.1 前期差错更正

无。

15.2 债务重组

无。

15.3 资产置换

无。

15.4 年金计划

无。

15.5 终止经营

15.5.1 终止经营的基本情况

报告期来自于已终止经营业务的经营成果如下：

项目	本期发生额					
	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
长兴美都置业有限公司		1,023.00	-551.60		-551.60	-551.60
Meidu Energy (Singapore) Pte. Ltd		137,310.95	-75,015.88		-75,015.88	-75,015.88

续：

项目	上期发生额					
	收入	费用	利润总额	所得税费	净利润	归属于母公



				用		司所有者的 终止经营利 润
长兴美都置业有限公司		329,095.33	-289,144.36		-426,926.00	-426,926.00
Meidu Energy (Singapore) Pte. Ltd		-140.47	140.47		140.47	140.47

报告期来自于已终止经营业务的现金流量如下：

项目	本期发生额			上期发生额		
	经营活动现金 流量净额	投资活 动现金 流量净 额	筹资活 动现金 流量净 额	经营活动现 金流量净额	投资活 动现金 流量净 额	筹资活 动现金 流量净 额
长兴美都置业有限公司	-138,269.90			80,773.80		
Meidu Energy (Singapore) Pte. Ltd	197.46			140.47		

15.6 分部信息

15.6.1 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 6 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 5 个报告分部，分别为商业贸易、房地产业、服务业、新能源以及金融业。这些报告分部是以各个报告分部主营业务为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

15.6.2 报告分部的财务信息

单位：万元

项目	商业贸易	房地产业	服务业	新能源	金融业	分部间抵销	合计
营业收入	47,536.32	2,551.78	8,335.68	-	-883.67	-1,497.25	56,042.86
营业成本	47,475.40	6,015.78	1,196.87	-	-	-281.73	54,406.32
利润总额（亏损）	-12,092.76	14,612.19	-27,895.35	-2,071.38	-72,301.19	30,300.19	-69,448.30
净利润（亏损）	-12,092.68	14,156.79	-11,506.77	-2,071.38	-80,794.69	32,877.19	-59,431.54
资产总额	124,459.47	125,678.54	572,774.25	20,147.75	83,298.24	-676,957.07	249,401.18
负债总额	966,906.72	63,685.16	281,095.37	18,300.46	156,019.36	-1,259,238.88	226,768.19

15.6.3 其他说明

无。

15.7 与租赁相关的定性和定量披露

15.7.1 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注 6.14。

②计入本年损益和相关资产成本的情况



项目	计入本年损益		计入相关资产成本	
	列报项目	金额	列报项目	金额
短期租赁费用（适用简化处理）				
低价值资产租赁费用（适用简化处理）				
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额				
转租使用权资产取得的收入				
售后租回交易				

注：上表中“短期租赁费用”不包含租赁期在 1 个月以内的租赁相关费用；“低价值资产租赁费用”不包含包括在“短期租赁费用”中的低价值资产短期租赁费用。

15.7.2 本公司作为出租人

①与融资租赁有关的信息

不适用。

②与经营租赁有关的信息

不适用。

15.8 其他对投资者决策有影响的重要事项

无。

15.9 其他

无。

16、母公司财务报表重要项目注释

16.1 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,490,707,890.13	3,426,595,033.28
合计	3,490,707,890.13	3,426,595,033.28

16.1.1 应收利息

16.1.1 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
其他	12,011,967.00	3,158,222.22
小计	12,011,967.00	3,158,222.22
减：坏账准备	12,011,967.00	3,158,222.22
合计		



16.1.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数			3,158,222.22	3,158,222.22
期初数在本期				
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			8,853,744.78	8,853,744.78
期末数			12,011,967.00	12,011,967.00

16.1.2 其他应收款

16.1.2.1 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
0 至 6 个月	13,831,443.93	281,455,901.09
7 至 12 个月	160,550,000.00	51,296,647.40
1 至 2 年	248,082,314.96	457,179,568.67
2 至 3 年	25,028.00	426,082,497.84
3 至 4 年	37,773,745.90	2,483,803,609.77
4 至以上	11,264,724,035.26	7,288,270,006.92
小计	11,724,986,568.05	10,988,088,231.69
减：坏账准备	8,234,278,677.92	7,561,493,198.41
合计	3,490,707,890.13	3,426,595,033.28

16.1.2.2 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代收代垫款	70,062.00	43,577.60
合并范围内关联方	10,804,683,658.11	10,789,738,635.17
往来款及其他	920,232,847.94	198,306,018.92
合计	11,724,986,568.05	10,988,088,231.69

16.1.2.3 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数	6,055.85	3,331,545.71	7,558,155,596.85	7,561,493,198.41



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初数在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		327,010,092.83	345,781,442.53	672,791,535.36
本期转回	6,055.85			6,055.85
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末数		330,341,638.54	7,903,937,039.38	8,234,278,677.92

16.1.2.4 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	7,561,493,198.41	672,791,535.36		6,055.85		8,234,278,677.92
合计	7,561,493,198.41	672,791,535.36		6,055.85		8,234,278,677.92

16.2 长期股权投资

16.2.1 长期股权投资分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	1,633,108,892.82		1,633,108,892.82	1,653,108,892.82		1,653,108,892.82
对联营、合营企业投资	115,489,976.28		115,489,976.28	115,499,253.72		115,499,253.72
合计	1,748,598,869.10		1,748,598,869.10	1,768,608,146.54		1,768,608,146.54

16.2.2 对子公司的投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备
浙江恒升投资开发有限公司	33,075,480.40			33,075,480.40		
美都经贸浙江有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		
美都金控（杭州）有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
浙江美都墨烯科技有限公司	220,000,000.00			220,000,000.00		



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备
德清美都安置房建设有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
德清美都建设开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
德清美都建设有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
湖州凤凰东园建设有限公司	900,000.00			900,000.00		
长兴美都置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
宣城美都置业有限公司	42,000,000.00			42,000,000.00		
浙江美都投资开发有限公司	18,180,915.68			18,180,915.68		
美都能源德清置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
德清美都小额贷款股份有限公司	188,533,212.26			188,533,212.26		
浙江美都典当有限责任公司	524,000,000.00			524,000,000.00		
杭州美诚置业有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
海南宝华海景大酒店管理有限公司	61,419,222.70			61,419,222.70		
美都美国有限公司	61.78			61.78		
合计	1,653,108,892.82		20,000,000.00	1,633,108,892.82		

16.2.3 对联营、合营企业的投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	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
一、联营企业						
浙江美都置业有限公司	115,499,253.72			-9,277.44		
合计	115,499,253.72			-9,277.44		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
二、联营企业					
浙江美都置业有限公司				115,489,976.28	
合计				115,489,976.28	

16.3 营业收入和营业成本



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	11,428,571.42		4,761,904.76	
合计	11,428,571.42		4,761,904.76	

16.4 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-9,277.44	-229,594.07
处置长期股权投资产生的投资收益	-48,414,244.36	189,471,512.70
处置交易性金融资产取得的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
可供出售金融资产取得的投资收益		
理财产品		
债务豁免收益		36,549,085.81
其他		
合计	-48,423,521.80	225,791,004.44

17、补充资料

17.1 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	213,694,291.69	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	793,841.93	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,790,399.69	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-4,477,671.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期		



项目	金额	说明
损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,352,660.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	184,867,402.55	
所得税影响额	-46,211,882.64	
少数股东权益影响额（税后）	578,649.17	
合计	139,234,169.09	

17.2 净资产收益率及每股收益

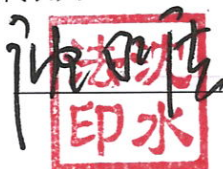
报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-92.78	-0.1461	-0.1461
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-117.51	-0.1850	-0.1850

17.3 其他

无。



第 1 页至第 78 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：
签名： 	签名： 	签名： 
日期： _____	日期： _____	日期： _____



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

大峰

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

2018年12月27日
2018 12 27

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

2020年5月12日
2020 5 12

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.
This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印即为有效证件。

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。
本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印即为有效证件。



姓名 Full name 尚华
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1971-07-07
工作单位 Working unit 北京华审会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 440902197107070419



记
ation

姓名: 尚华
证书编号: 370300140035 步, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after 2018-05-11

市协会



370300140035

北京注册会计师协会

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2020年5月12日

2018年5月1日



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.



年 月 日
Y M D

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.

年 月 日
Y M D

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
CPA

协会盖章
Stamp of the association of CPAs

年 月 日
Y M D

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

协会盖章
Stamp of the association of CPAs

年 月 日
Y M D

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
CPA

协会盖章
Stamp of the association of CPAs

年 月 日
Y M D

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPA

协会盖章
Stamp of the association of CPAs

年 月 日
Y M D



姓 名 韩照军
Full name
性 别 女
Sex
出生日期 1983-01-10
Date of birth
工作单位 河南永诺会计师事务所(普通合伙)
Working unit
身份证号码 410402198301105664
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.



2021年6月30日

证书编号: 410100380014
No. of Certificate

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020年08月13日
Date of Issuance





统一社会信用代码
91110302MA01P3DF8A



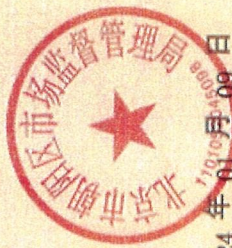
(副本) (1-1)

名 类 执行 经

北京兴泰益会计师事务所(普通合伙)
普通合伙企业
65956564

出资额	100万元
成立日期	2019年12月
主要经营场所	北京市朝阳区

（市场主体的业务范围和限制类项目的经营活动须经审批部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关

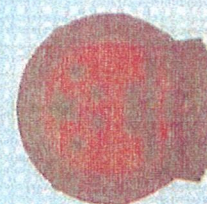
2024年01月09日

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

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

萬里長城





会计师事务所



名 称 北京兴华会计师事务所(普通合伙)
首席合伙人 陈华
主任会计师 1001760059356
经 营 场 所 北京市朝阳区朝阳路67号9号楼1单元501内07室

组 织 形 式: 普通合伙
执业证书编号: 11010356
批准执业文号: 京财会许可[2020]0099号
批准执业日期: 2020年04月26日

证书序号: 0017266

说明

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

发证机关: 北京市财政局
二〇二〇年七月二十日

中华人民共和国财政部制

