

深圳永信瑞和会计师事务所（特殊普通合伙）

关于北京华业资本控股股份有限公司的

2023 年度财务报表审计报告

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告正文	1—4
二、已审财务报表	5—85
1、资产负债表	
2、利润表	
3、现金流量表	
4、所有者权益变动表	
5、财务报表附注	
三、本所《执业证书》及《营业执照》复印件	





永信瑞和

深圳永信瑞和會計師事務所

Shenzhen Yongxin Ruihe Certified Public Accountants

地址：深圳市龙华区鸿荣源北站中心A塔10楼 電話：(0755) 2598 5524 2594 3335 2598 5866

審 計 報 告

深永信会审证字[2024]第 0006 号

北京华业资本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，审计北京华业资本控股股份有限公司（以下简称“华业资本公司”）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。

我们不对后附的华业资本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. 内部控制存在重大缺陷

报告期内，华业资本公司因人员大量离职，涉及内部控制重要节点的职位长期空缺，相关控制程序无法得到有效执行，导致华业资本公司与财务报告相关内部控制存在重大缺陷，影响财务报表中收入、成本、费用、应收账款和存货等科目的编制和列报。我们未能获取到充分、适当的审计证据判断因财务报告相关内部控制存在重大缺陷对公司财务报表的具体影响，无法确定是否需要与之相关科目期初数据和本期数据进行调整。我们无法取得用于判断减值测试结果合理性相关的往来债权价值、预计未来现金流量等审计证据。我们无法实施进一步的审计程序或替代审



计程序，无法获取充分、适当的审计证据以对华业资本公司资产减值准备计提的合理性、充分性发表意见。

2.函证的执行

我们按照审计准则的要求和职业判断，设计并执行函证程序。由于华业资本公司债权投资涉案事项尚未审结、部分合作单位存在纠纷及业务人员离职，大多数银行账户被冻结、查封等原因，截至审计报告日，我们未能对大部分银行账户及往来单位实施函证程序，也无法实施其他的替代性审计程序。因此，我们对与函证相关的报表项目无法取得充分、适当的审计证据，以确认其列报的准确性。

3.资产减值准备的计提

如“附注五、（十一）投资性房地产、（十三）在建工程、（十四）无形资产、（十八）其他非流动资产”所示，截至2023年12月31日，华业资本公司投资性房地产账面原值413,036,400.00元，在建工程账面原值17,933,607.15元，无形资产-采矿权账面原值112,000,000.00元，其他非流动资产-捷尔医院账面原值1,285,059,659.90元。由于华业资本公司未对相关资产执行评估或估值程序，我们亦无法获取公开市场中相关类似资产的市场报价，我们无法实施进一步的审计程序或者替代审计程序，获取充分、适当的审计证据，以确定资产减值准备计提的合理性、充分性以及合并财务报表的影响。

4.审计受限

截至2023年12月31日，子公司重庆捷尔医疗设备有限公司及下属子公司(以下简称“捷尔医疗”)资产总额161,967.66万元占合并资产总额的比例为43.85%、负债总额201,472.44万元占合并负债总额的比例为12.26%、净资产-39,504.78万元占合并净资产的比例为3.10%、2023年度合并收入0万元、合并净利润-16,897.07万元占合并净利润总额的比例为17.18%)。由于受到应收账款债权投资涉嫌合同诈骗的影响，捷尔医疗不能正常经营、管理失序，造成捷尔医疗主要员工离职、关键岗位缺失、内控不能有效执行，我们未能获取捷尔医疗业务的完整信息与资料。由于审计受限，截至审计报告日，无法对其执行必要的审计程序，因此我们无法判断捷



尔医疗 2023 年度的财务状况、经营成果及现金流量的真实性、公允性及完整性，以及对华业资本公司合并财务报表的影响程度。

我们在对华业资本公司 2023 年度财务报表审计时，按照审计准则的要求和执业判断，设计并执行函证及监盘程序。截至审计报告日，我们无法对所选函证对象实施有效的函证程序，无法对所选固定资产及存货等样本实施有效的监盘程序，我们也无法实施其他满意的替代审计程序。因此我们对与函证及监盘相关的报表项目无法获取充分、适当的审计证据以对其真实性、完整性和准确性发表意见。

5.持续经营重大不确定性

华业资本公司因资金短缺，无法偿还到期债务，涉及众多诉讼，导致华业资本公司及子公司大部分银行账户被冻结，股权、资产被查封，同时持续多年亏损、资不抵债，无法正常进行经营活动，持续经营能力存在重大不确定性。华业资本公司已积极采取措施改善经营状况和财务状况，但华业资本公司的持续经营仍存在重大的不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据以对华业资本公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否合理发表意见。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

华业资本公司管理层（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，管理层负责评估华业资本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华业资本公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华业资本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，我们独立于华业资本公司，并履行了职业道德方面的其他责任。



中国 深圳



二〇二四年四月二十九日





合并资产负债表

编制单位：北京华业资本控股股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	10,855,572.54	13,682,689.09
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	23,445,356.25	167,505,625.56
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	2,882,453.80	2,882,453.80
其他应收款	五、（四）	38,392,765.54	73,359,142.69
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、（五）	1,666,350,169.17	1,866,551,170.75
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	67,546,346.33	67,451,340.61
流动资产合计		1,809,472,663.63	2,191,432,422.50
非流动资产：			
债权投资	五、（七）		
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（八）	6,067,063.65	6,763,617.40
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、（九）	23,840,653.82	23,840,653.82
投资性房地产	五、（十）	413,036,400.00	413,036,400.00
固定资产	五、（十一）	41,554,559.72	44,825,283.99
在建工程	五、（十二）	17,933,607.15	19,933,607.15
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十三）	84,234,589.83	87,823,680.52
开发支出			
商誉	五、（十四）	1,150,362.30	1,150,362.30
长期待摊费用	五、（十五）		556,233.13
递延所得税资产			
其他非流动资产	五、（十七）	1,291,432,414.77	1,296,441,849.62
非流动资产合计		1,879,249,651.24	1,894,371,687.93
资产总计		3,688,722,314.87	4,085,804,110.43

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：北京华业资本控股股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、（十八）	818,427,444.64	818,427,444.64
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十九）	261,327,769.39	262,374,748.23
预收款项	五、（二十）	833,129.67	879,230.64
合同负债	五、（二十一）	12,755,843.50	12,755,843.50
应付职工薪酬	五、（二十二）	12,059,257.68	9,532,537.50
应交税费	五、（二十三）	1,035,091,578.77	1,035,036,462.81
其他应付款	五、（二十四）	2,863,359,125.20	2,581,300,052.90
其中：应付利息	五、（二十四）	1,564,526,467.45	1,291,928,838.54
应付股利	五、（二十四）	50,761,188.60	50,761,188.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十五）	2,493,517,662.41	2,740,140,379.58
其他流动负债	五、（二十六）	106,963.86	106,963.86
流动负债合计		7,497,478,775.12	7,460,553,663.66
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	五、（二十七）	2,209,250,229.88	2,209,250,229.88
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、（二十八）	6,156,630,727.23	5,607,096,921.04
递延收益			
递延所得税负债	五、（十六）	60,543,319.74	60,543,319.74
其他非流动负债	五、（二十九）	508,806,913.54	508,806,913.54
非流动负债合计		8,935,231,190.39	8,385,697,384.20
负债合计		16,432,709,965.51	15,846,251,047.86
股东权益：			
股本	五、（三十）	1,424,253,600.00	1,424,253,600.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（三十一）	564,419,199.09	564,419,199.09
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、（三十二）	108,434,796.33	108,434,796.33
未分配利润	五、（三十三）	-14,839,659,517.22	-13,856,118,968.67
归属于母公司股东权益合计		-12,742,551,921.80	-11,759,011,373.25
少数股东权益		-1,435,728.84	-1,435,564.18
股东权益合计		-12,743,987,650.64	-11,760,446,937.43
负债和股东权益总计		3,688,722,314.87	4,085,804,110.43

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：北京华亚资本控股股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		278,564.98	284,434.18
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十一、(一)	9,989,529,048.01	10,257,633,249.69
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		2,648,442.33	2,648,442.33
流动资产合计		9,992,456,055.32	10,260,566,126.20
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一、(二)	662,586,484.81	662,586,484.81
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		116,300.00	116,300.00
投资性房地产			
固定资产		98,248.86	99,575.13
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			210,359.89
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		662,801,033.67	663,012,719.83
资产总计		10,655,257,088.99	10,923,578,846.03

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：北京华业资本控股股份有限公司

2023年12月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		818,427,444.64	818,427,444.64
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		440,000.00	440,000.00
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,962,995.04	4,962,995.04
应交税费		1,352,353.40	1,355,151.62
其他应付款		7,262,242,581.73	7,076,072,087.99
其中：应付利息		1,080,339,012.78	896,568,519.04
应付股利		50,761,188.60	50,761,188.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,092,711,721.09	1,339,334,438.26
其他流动负债			
流动负债合计		9,180,137,095.90	9,240,592,117.55
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		2,209,250,229.88	2,209,250,229.88
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债		29,335,939.38	26,819,564.96
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		2,238,586,169.26	2,236,069,794.84
负债合计		11,418,723,265.16	11,476,661,912.39
股东权益：			
股本		1,424,253,600.00	1,424,253,600.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		345,090,246.23	345,090,246.23
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		108,434,796.33	108,434,796.33
未分配利润		-2,641,244,818.73	-2,430,861,708.92
股东权益合计		-763,466,176.17	-553,083,066.36
负债和股东权益总计		10,655,257,088.99	10,923,578,846.03

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：北京华亚资本控股股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

项	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	五、(三十四)	256,651,129.05	78,330,718.77
减：营业成本	五、(三十四)	207,398,295.92	70,475,972.98
税金及附加	五、(三十五)	2,068,022.17	1,148,065.32
销售费用	五、(三十六)	2,401,354.55	6,514,832.51
管理费用	五、(三十七)	23,343,198.15	24,886,407.26
研发费用			
财务费用	五、(三十八)	265,370,825.89	269,263,674.93
其中：利息费用	五、(三十八)	265,442,073.35	269,471,570.94
利息收入	五、(三十八)	88,185.12	228,694.36
加：其他收益	五、(三十九)	45,201.17	318,342.20
投资收益（损失以“-”号填列）	五、(四十)	-696,553.75	-10,707,717.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、(四十一)	-175,888,973.47	-309,971,636.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、(四十二)	-5,009,434.85	-275,484,640.38
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-425,480,328.53	-889,803,886.61
加：营业外收入	五、(四十三)	2,293.29	4,553.03
减：营业外支出	五、(四十四)	558,037,737.44	591,561,201.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-983,515,772.68	-1,481,360,535.22
减：所得税费用	五、(四十五)	24,940.53	-85,536,015.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-983,540,713.21	-1,395,824,520.20
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-983,540,713.21	-1,395,824,520.20
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-983,540,548.55	-1,395,824,364.92
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-164.66	-155.28
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
(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			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-983,540,713.21	-1,395,824,520.20
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额			
(二) 归属于少数股东的综合收益总额			
七、每股收益			
(一) 基本每股收益		-0.69	-0.98
(二) 稀释每股收益		-0.69	-0.98

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为： 上期被合并方实现的净利润为：

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：北京华业资本控股股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

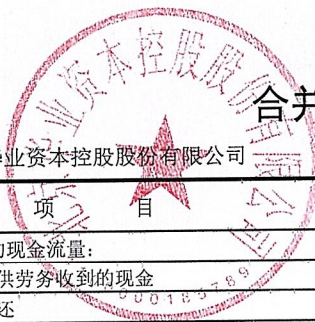
项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		7,403,097.52	7,425,391.40
研发费用			
财务费用		183,770,696.81	187,178,167.58
其中：利息费用		183,770,493.74	187,177,997.68
利息收入		196.93	220.81
加：其他收益		6,170.11	10,285.40
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-16,699,111.17	-175,628,179.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-207,866,735.39	-370,221,453.40
加：营业外收入			
减：营业外支出		2,516,374.42	2,516,374.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-210,383,109.81	-372,737,827.82
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-210,383,109.81	-372,737,827.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-210,383,109.81	-372,737,827.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（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.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-210,383,109.81	-372,737,827.82
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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：北京华业资本控股股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
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		3,299,045.18	54,945,376.92
收到的税费返还			1,328,507.04
收到其他与经营活动有关的现金		16,639,844.26	24,569,751.50
经营活动现金流入小计		19,938,889.44	80,843,635.46
购买商品、接受劳务支付的现金			5,482,009.00
支付给职工以及为职工支付的现金		10,541,672.19	16,491,620.35
支付的各项税费		819,271.48	3,674,955.18
支付其他与经营活动有关的现金		10,785,718.72	32,872,768.06
经营活动现金流出小计		22,146,662.39	58,521,352.59
经营活动产生的现金流量净额		-2,207,772.95	22,322,282.87
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			220,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			220,000.00
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			220,000.00
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			37,262,293.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			37,262,293.95
筹资活动产生的现金流量净额			-37,262,293.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-2,207,772.95	-14,720,011.08
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		4,990,242.66	19,710,253.74
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,782,469.71	4,990,242.66

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：北京华业资本控股股份有限公司

2023年度

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			64,512.88
经营活动现金流入小计			64,512.88
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			30,000.00
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		12,236.24	31,596.32
经营活动现金流出小计		12,236.24	61,596.32
经营活动产生的现金流量净额		-12,236.24	2,916.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
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			
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			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-12,236.24	2,916.56
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		13,281.65	10,365.09
六、期末现金及现金等价物余额		1,045.41	13,281.65

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

2023年度

单位：人民币元

	上 期												
	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
一、上年期末余额	1,424,253,600.00	优先股	永续债	564,419,199.09		1,640,611.21		108,434,796.33	-12,460,294,603.75	-10,361,546,397.12	-1,435,408.90	-10,362,981,806.02	
加：会计政策变更	1,424,253,600.00												
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	1,424,253,600.00			564,419,199.09		1,640,611.21		108,434,796.33	-12,460,294,603.75	-10,361,546,397.12	-1,435,408.90	-10,362,981,806.02	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）													
（一）综合收益总额													
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
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）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 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、本期末余额	1,424,253,600.00			564,419,199.09		1,640,611.21		108,434,796.33	-13,856,118,968.67	-11,759,011,373.25	-1,435,564.18	-11,760,446,937.43	

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

2023年度

单位：人民币元

项 目	本 期		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	股东权益合计
	股本	其他权益工具							
	优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,424,253,600.00		345,090,246.23				108,434,796.33	-2,430,861,708.92	-553,083,066.36
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,424,253,600.00		345,090,246.23				108,434,796.33	-2,430,861,708.92	-553,083,066.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
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）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 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、本期末余额	1,424,253,600.00		345,090,246.23				108,434,796.33	-2,641,244,818.73	-763,466,176.17

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



母公司股东权益变动表

2023年度

单位：人民币元

项	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	股东权益合计
	1,424,253,600.00	1,424,253,600.00	优先股	永续债							
一、上年期末余额	1,424,253,600.00				345,090,246.23				108,434,796.33	-2,058,123,881.10	-180,345,238.54
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,424,253,600.00				345,090,246.23				108,434,796.33	-2,058,123,881.10	-180,345,238.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
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）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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、本期末余额	1,424,253,600.00				345,090,246.23				108,434,796.33	-2,430,861,708.92	-553,083,066.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：



北京华业资本控股股份有限公司 财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

一、企业的基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

北京华业资本控股股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“华业资本本公司”)前身为内蒙古华业地产股份有限公司,于1998年10月经内蒙古自治区人民政府内政股批字[1998]34号文批准,由内蒙古仕奇集团有限责任公司作为主要发起人,联合呼和浩特市第一针织厂、呼和浩特市纺织建筑安装公司、内蒙古塞北星啤酒有限责任公司、包头市信托投资公司共同发起设立的股份有限公司。公司于2000年6月28日在上海证券交易所上市,现持有统一社会信用代码为911100007014621014的营业执照。

2020年2月,公司从上海证券交易所退市。公司股票目前在全国中小企业股份转让系统交易,股票简称为“华业3”,股票代码为400080。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股,截至2023年12月31日,公司累计发行股本总数142,425.36万股,注册资本为人民币142,425.36万元,法定代表人为余威,注册地址及总部地址:北京市朝阳区东四环中路39号A座16层,母公司为华业发展(深圳)有限公司。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

公司属于投资、房地产开发行业。经营范围:投资管理、项目投资;企业管理;酒店管理;健康咨询服务(须经审批的诊疗活动除外);计算机技术培训;技术开发;技术转让;房地产开发(不含土地成片开发;高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营)。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准



后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）财务报表的批准报出

本财务报表经公司董事会于 2024 年 4 月 29 日决议批准报出。

（四）合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司情况见附注七、在其他主体中的权益；本报告期内，本公司减少子公司的情况见附注六、合并范围的变更。。

二、财务报表的编制基础

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

（二）持续经营：2023 年度，受债权投资事件持续影响，债权方申请法院冻结、查封公司及子公司资产、股权、银行账户等，以致于公司正常经营受到较大影响。公司债权人正在与公司商讨债务重组事宜，以维持本公司的持续经营，因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策和会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的财务状况、2023 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。



(五) 企业合并

本公司将两个或者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确定为企业合并。

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两种类型。其会计处理如下：

1. 同一控制下企业合并的会计处理

(1) 一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

(2) 多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

(1) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对



可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经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差额，计入当期损益。

（2）多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在母公司财务报表中，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，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益，但被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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转为购买日所属当期投资收益。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

3.分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

（1）判断分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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时，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。具体原则：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。



(2) 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，应当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。具体在母公司财务报表和合并财务报表中会计处理方法如下：

在母公司财务报表中，将每一次处置价款与所处置投资对应的账面价值的差额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；对于失去控制权之后的剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，失去控制权之后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按权益法的相关规定进行会计处理。

在合并财务报表中，对于失去控制权之前的每一次交易，将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。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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，在母公司财务报表中将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；在合并财务报表中将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计入资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。

对于失去控制权时的交易，在母公司财务报表中，对于处置的股权，按照处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。在合并财务报表中，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。但原子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时抵销合并范围内的所有重大内部交易和往来。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或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，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的年初已经发生，从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

(七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业。未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，合营方对合营安排的分类进行重新评估。

2. 共同经营的会计处理

本公司为共同经营参与方，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产或负债，以及按份额确认共同持有的资产或负债；确认出售享有的共同经营产出份额所产生的收入；按份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按份额确认共同经营发生的费用。



本公司为对共同经营不享有共同控制的参与方,如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债,则参照共同经营参与方的规定进行会计处理;否则,按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

3.合营企业的会计处理

本公司为合营企业合营方,按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理;本公司为非合营方,根据对该合营企业的影响程度进行会计处理。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金,是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

在编制现金流量表时所确定的现金等价物,是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(九) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时,在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1.金融资产分类和计量

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

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

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

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

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



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

(3) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

(4) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(5) 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。



混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

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

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

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

2.金融负债分类和计量

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

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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



在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

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

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

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

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。



（2）金融负债终止确认条件

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

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

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

4.金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

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

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



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

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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

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



6.金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。



金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在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。

(1) 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 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，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期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流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。



(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

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

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 3) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。



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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

(1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

(2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（九）6.金融工具减值。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收账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应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的应收账款	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，单独评估预期信用损失的应收账款，将其归入相应组合计提坏账准备
账龄风险组合	除单项计提坏账准备的所有应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失

(十一) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（九）6.金融工具减值。



本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收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其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
单项计提预期信用损失组合	单项计提坏账准备的其他应收款	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，单独评估预期信用损失的其他应收款，将其归入相应组合计提坏账准备
账龄风险组合	除单项计提坏账准备的所有其他应收款	根据参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与整个存续期信用损失率对照表，计算预期信用损失

(十二) 存货

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、委托加工材料、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、发出商品等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品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



用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物和其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

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。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(十三) 合同资产和合同负债

1. 合同资产



本公司将已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示。合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、(九)。

2. 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

(十四) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

对于企业合并取得的长期股权投资,如为同一控制下的企业合并,应当在合并日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的份额作为长期股权投资的初始投资成本;非同一控制下的企业合并,按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本;以支付现金取得的长期股权投资,初始投资成本为实际支付的购买价款;以发行权益性证券取得的长期股权投资,初始投资成本为发行权益性证券的公允价值;通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定;非货币性资产交换取得的长期股权投资,初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算,对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。本公司对联营企业的权益性投资,其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的,无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响,本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定处理,并对其余部分采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

对被投资单位具有共同控制,是指对某项安排的回报产生重大影响的活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策,包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等;对被投资单位具有重大影响,是指当持有被投资单位 20%以上至 50%的表决权资本时,



具有重大影响。或虽不足 20%，但符合下列条件之一时，具有重大影响：在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；参与被投资单位的政策制定过程；向被投资单位派出管理人员；被投资单位依赖投资公司的技术或技术资料；与被投资单位之间发生重要交易。

(十五) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

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



当投资性房地产被处置,或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十六) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认:与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

(2) 自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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

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



各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	折旧年限	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20—50 年	4.5%-1.8%
机器设备	年限平均法	10 年	9%
运输设备	年限平均法	5 年	18%
办公设备及其他	年限平均法	5 年	18%

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益

3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提



折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(十七) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2. 资本化金额计算方法

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间。借款费用暂停资本化的期间不包括在内。在购建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，应当暂停借款费用的资本化。

借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定，资本化率为一般借款的加权平均利率；借款存在折价或溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或溢价



金额，调整每期利息金额。

实际利率法是根据借款实际利率计算其摊余折价或溢价或利息费用的方法。其中实际利率是借款在预期存续期间的未来现金流量，折现为该借款当前账面价值所使用的利率。

(十九) 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，包括土地使用权、探矿权、采矿权、收益权、办公软件。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊



销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	50 年、9 年	平均年限法
办公软件	10 年	平均年限法
收益权	5—10 年	平均年限法

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

（二十）长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

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

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

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同



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

(二十一) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十二) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

2. 离职后福利

本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式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。



3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(二十三) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。



(二十四) 股份支付

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般可以按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

(二十五) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 商品房销售
- (2) 房地产租赁
- (3) 医疗产业销售收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3)本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。



对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，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。

2. 收入确认的具体方法

商品房销售确认收入：开发项目房产完工并验收合格，与客户签订销售合同，取得了客户按销售合同约定交付房产的付款证明且客户取得商品房的控制权。

医疗器械、耗材及设备销售：本公司按照与客户的约定将产品送至客户指定的收货地址，收到客户签署确认的送货回单，并符合合同约定相关条款后确认收入的实现。

(二十六) 合同成本

1. 合同履约成本

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

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

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

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

2. 合同取得成本

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

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。



4. 合同成本减值

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

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

(二十七) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	所有政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	无



与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

(二十八) 递延所得税资产和递延所得税负债

1.根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2.递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

3.对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。



(二十九) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。

1. 本公司作为承租人

1.1 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对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；否则，租赁资产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。

1.2 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

②取决于指数或比率的可变租赁付款额；

③根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

④购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。



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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

①当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

②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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

1.3 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

1.4 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

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

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

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



租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

2.1 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额

(三十) 终止经营

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

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

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

(三十一) 主要会计政策变更、会计估计变更的说明

1.重要会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2.会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3. 2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

不适用。



四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入	13%、9%、5%、3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按 2%—5% 预缴土地增值税，清算时按超率累进税率 30%-60%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%—7%（按公司所在地政策缴纳）
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表重要项目注释

（以下注释项目除非特别指出，上年年末指【2022 年 12 月 31 日】，期末指【2023 年 12 月 31 日】，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。）

(一) 货币资金

类别	期末余额	上年年末余额
现金	109,534.28	230,631.34
银行存款	2,672,935.43	4,759,611.32
其他货币资金	8,073,102.83	8,692,446.43
合计	10,855,572.54	13,682,689.09
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

类别	期末余额	上年年末余额
使用受限制的存款	8,073,102.83	8,692,446.43

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及其子公司银行存款被冻结，冻结金额为 8,073,102.83 元。



(二) 应收账款

1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	52,034,086.85	10.48	52,034,086.85	100.00	
按账龄组合计提预期信用损失的应收账款	444,625,139.37	89.52	421,179,783.12	94.73	23,445,356.25
合计	496,659,226.22	100.00	473,213,869.97	95.28	23,445,356.25

续:

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的应收账款	52,034,086.85	10.48	52,034,086.85	100.00	
按账龄组合计提预期信用损失的应收账款	444,625,139.37	89.52	277,119,513.81	62.33	167,505,625.56
合计	496,659,226.22	100.00	329,153,600.66	66.27	167,505,625.56

2. 单项计提预期信用损失的应收账款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
重庆恒韵容光医院有限公司	4,054,336.36	4,054,336.36	100.00	预计无法收回
重庆鼎洲医药有限公司	9,609,900.00	9,609,900.00	100.00	预计无法收回
重庆莱美广亚医药有限公司	4,420,948.67	4,420,948.67	100.00	预计无法收回
重庆珑和医药有限公司	4,954,899.72	4,954,899.72	100.00	预计无法收回
重庆恒韵医药有限公司	28,947,359.67	28,947,359.67	100.00	预计无法收回
重庆新桥新源药房有限公司	46,642.43	46,642.43	100.00	预计无法收回
合计	52,034,086.85	52,034,086.85		

3. 按组合计提预期信用损失的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			5.00
1—2 年			10.00
2—3 年			15.00
3—4 年	33,474,223.21	10,042,266.96	30.00
4—5 年	33,500.00	20,100.00	60.00
5 年以上	411,117,416.16	411,117,416.16	100.00
合计	444,625,139.37	421,179,783.12	94.73



4.按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内		
1-2年		
2-3年		34,903,582.55
3年以上	496,659,226.22	461,755,643.67
合计	496,659,226.22	496,659,226.22

5.本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收账款	52,034,086.85					52,034,086.85
按组合计提预期信用损失的应收账款	277,119,513.81	144,060,269.31				421,179,783.12
合计	329,153,600.66	144,060,269.31				473,213,869.97

6.按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	320,973,459.16	64.63	297,541,502.91

(三) 预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内			2,799,952.00	97.14
1至2年	2,799,952.00	97.14		
2至3年				
3年以上	82,501.80	2.86	82,501.80	2.86
合计	2,882,453.80	100.00	2,882,453.80	100.00



2. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)
期末余额前五名预付款项汇总	2,882,453.80	100.00

(四) 其他应收款

类别	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,805,610,594.94	1,808,748,267.93
减：坏账准备	1,767,217,829.40	1,735,389,125.24
合计	38,392,765.54	73,359,142.69

1. 其他应收款项

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	989,765,839.25	992,197,092.29
备用金	555,640.46	1,262,060.41
保证金	814,937,810.44	814,937,810.44
押金		
其他	351,304.79	351,304.79
减：坏账准备	1,767,217,829.40	1,735,389,125.24
合计	38,392,765.54	73,359,142.69

(2) 其他应收款按分类披露

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	965,791,064.40	53.49	965,791,064.40	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	839,819,530.54	46.51	801,426,765.00	95.43	38,392,765.54
合计	1,805,610,594.94	100.00	1,767,217,829.40	97.87	38,392,765.54

续：

类别	上年年末余额				
	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	965,791,064.40	53.40	965,791,064.40	100.00	
按组合计提预期信用损失的其他应收款	842,957,203.53	46.60	769,598,060.84	91.30	73,359,142.69
合计	1,808,748,267.93	100.00	1,735,389,125.24	95.94	73,359,142.69



(3) 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
盈富 1 号	26,859,241.86	26,859,241.86	100.00	预计无法收回
盈富 2 号	19,304,544.81	19,304,544.81	100.00	预计无法收回
盈富 3 号	44,118,757.91	44,118,757.91	100.00	预计无法收回
盈富 4 号	25,468,655.58	25,468,655.58	100.00	预计无法收回
盈富 5 号	30,321,809.52	30,321,809.52	100.00	预计无法收回
盈富 6 号	13,678,112.67	13,678,112.67	100.00	预计无法收回
盈富 7 号	15,754,905.91	15,754,905.91	100.00	预计无法收回
盈富 8 号	18,305,410.78	18,305,410.78	100.00	预计无法收回
景太龙城 19 期	57,533,631.40	57,533,631.40	100.00	预计无法收回
景太龙城 20 期	60,680,458.70	60,680,458.70	100.00	预计无法收回
景太龙城 23 期	32,170,930.56	32,170,930.56	100.00	预计无法收回
景太龙城 24 期	40,207,175.76	40,207,175.76	100.00	预计无法收回
景太龙城 25 期	53,968,238.30	53,968,238.30	100.00	预计无法收回
景太龙城 27 期	22,129,200.00	22,129,200.00	100.00	预计无法收回
景太龙城 28 期	37,011,600.00	37,011,600.00	100.00	预计无法收回
景太龙城 29 期	16,664,893.15	16,664,893.15	100.00	预计无法收回
华熠医疗-宁波道泰	28,250,057.53	28,250,057.53	100.00	预计无法收回
长城新盛信托有限责任公司	19,245,000.00	19,245,000.00	100.00	预计无法收回
成都康来兴药业有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00	100.00	预计无法收回
重庆珑和医药有限公司	112,708,439.96	112,708,439.96	100.00	预计无法收回
重庆艾琪干细胞科技有限公司	18,380,000.00	18,380,000.00	100.00	预计无法收回
拉萨市柳梧新区城市投资建设发展集团有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	预计无法收回
中铁信托有限责任公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计无法收回
合计	965,791,064.40	965,791,064.40	100.00	

(4) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,322,560.98	116,073.54	5
1—2 年	2,931,094.40	293,109.44	10
2—3 年	13,093,545.53	1,964,031.83	15
3 年以上	821,472,329.63	799,053,550.19	97.27
合计	839,819,530.54	801,426,765.00	95.43



(5) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	13,872,869.52	3,600,681.27
1—2 年	24,043,705.55	13,769,848.44
2—3 年	28,825,700.06	21,060,414.41
3 年以上	1,738,868,319.81	1,770,317,323.81
合计	1,805,610,594.94	1,808,748,267.93

(6) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额		769,598,060.84	965,791,064.40	1,735,389,125.24
本期计提		31,828,704.16		31,828,704.16
本期收回或转回				
本期核销				
本期其他变动				
期末余额		801,426,765.00	965,791,064.40	1,767,217,829.40

(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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
陕西盛安矿业开发有限公司	往来款	668,357,182.37	3 年以上	37.02	651,606,219.12
成都康来兴药业有限公司	保证金	270,000,000.00	3 年以上	14.95	270,000,000.00
重庆珑和医药有限公司	保证金	112,708,439.96	3 年以上	6.24	112,708,439.96
景太龙城 25 期	保证金	64,568,846.30	3 年以上	3.58	64,568,846.30
景太龙城 19 期	保证金	57,533,631.40	3 年以上	3.19	57,533,631.40
合计		1,173,168,100.03		64.98	1,156,417,136.78

(五) 存货

1. 存货的分类

存货类别	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	91,353,416.95	91,211,802.33	141,614.62	91,353,416.95	91,211,802.33	141,614.62
发出商品	4,678,275.71	4,678,275.71		4,678,275.71	4,678,275.71	
开发成本	1,320,960,935.52		1,320,960,935.52	1,316,822,088.96		1,316,822,088.96
开发产品	345,247,619.03		345,247,619.03	549,587,467.17		549,587,467.17
合计	1,762,240,247.21	95,890,078.04	1,666,350,169.17	1,962,441,248.79	95,890,078.04	1,866,551,170.75



2. 存货跌价准备的增减变动情况

存货类别	上年年末余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
库存商品	91,211,802.33				91,211,802.33
发出商品	4,678,275.71				4,678,275.71
合计	95,890,078.04				95,890,078.04

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	上年年末余额	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		
东小马土地一级开发	304,815,211.80	7,155,555.56			311,970,767.36	7.00
玫瑰东筑	93,420,262.77				93,420,262.77	8.40
合计	398,235,474.57	7,155,555.56			405,391,030.13	

4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	上年年末余额
东小马土地一级开发	2010 年 10 月	2024 年 12 月	18 亿	1,320,960,935.52	1,316,822,088.96
合计				1,320,960,935.52	1,316,822,088.96

5. 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
华业玫瑰东方二期	2013 年 12 月	244,087,922.93		206,034,741.28	38,053,181.65
玫瑰东筑	2022 年 6 月	305,499,544.24	1,694,893.14		307,194,437.38
合计		549,587,467.17	1,694,893.14	206,034,741.28	345,247,619.03

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预缴企业所得税	19,561,415.07	19,561,415.07
预缴增值税	8,933,949.84	8,903,476.86
银行划转款	14,750,731.28	14,750,731.28
法院划转款	2,941,595.72	2,941,595.72
待抵扣进项税	20,667,275.69	20,667,275.69
其他	691,378.73	626,845.99
合计	67,546,346.33	67,451,340.61



(七) 债权投资

1. 债权投资的分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收债权	2,077,130,000.00	2,077,130,000.00	---	2,077,130,000.00	2,077,130,000.00	---
小计	2,077,130,000.00	2,077,130,000.00	---	2,077,130,000.00	2,077,130,000.00	---
减：列示于 1 年内到期的非流动资产的债权投资						
合 计	2,077,130,000.00	2,077,130,000.00	---	2,077,130,000.00	2,077,130,000.00	---

债权投资说明：

2017 年 12 月，西藏华烁与重庆恒韵医药有限公司签订债权转让协议，西藏华烁收购重庆恒韵医药有限公司持有的应收债权 316,050,000.00 元，2019 年该债权已到期未收到，全额计提减值准备；

2018 年 9 月，本公司与重庆恒韵医药有限公司签订债权转让协议，本公司收购重庆恒韵医药有限公司持有的应收债权 830,280,000.00 元，2019 年该债权已到期未收到，全额计提减值准备。

2018 年 5 月至 2018 年 9 月，西藏华烁与重庆恒韵医药有限公司签订债权转让协议，西藏华烁收购重庆恒韵医药有限公司持有的应收债权 930,800,000.00 元，截至 2022 年 12 月 31 日，收购债权余额为 2,077,130,000.00 元，均已到期未收到，已于 2019 年全额计提减值准备。

(八) 长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	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
至为投资管理（北京）有限公司	6,763,617.40	---	---	-696,553.75	---
合计	6,763,617.40	---	---	-696,553.75	---

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		
至为投资管理（北京）有限公司	---	---	---	---	6,067,063.65	---
合计	---	---	---	---	6,067,063.65	---



(九) 其他非流动金融资产

1.其他非流动金融资产按类别列示

项目	期末余额	年初余额
权益工具投资	23,840,653.82	23,840,653.82
小计	23,840,653.82	23,840,653.82

2.权益工具投资分项列示

项目	在被投资单位持股比例(%)	期末余额	上年年末余额
恒丰银行股份有限公司	0.03	22,744,353.82	22,744,353.82
北京时间传媒文化传播有限公司	1.92	116,300.00	116,300.00
深圳市前海聚乾投资管理有限公司	10.00	980,000.00	980,000.00
合计		23,840,653.82	23,840,653.82

3.其他

被投资单位	账面余额			
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
景太龙城	3,208,070,000.00	---	---	3,208,070,000.00
大业信托·盈富	1,666,646,000.00	---	---	1,666,646,000.00
北京华熠医疗管理中心(有限合伙)	171,000,000.00	---	---	171,000,000.00
合计	5,045,716,000.00	---	---	5,045,716,000.00

续

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	
景太龙城	3,208,070,000.00	---	---	3,208,070,000.00	---
大业信托·盈富	1,666,646,000.00	---	---	1,666,646,000.00	---
北京华熠医疗管理中心(有限合伙)	171,000,000.00	---	---	171,000,000.00	---
合计	5,045,716,000.00	---	---	5,045,716,000.00	---

(十) 投资性房地产

1.按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	合计
一. 上年年末余额	413,036,400.00	413,036,400.00
二. 本期变动		
1. 处置		
2. 划分为持有待售的资产		
三. 期末余额	413,036,400.00	413,036,400.00



2.用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况：

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
	公允价值	购置	公允价值变动损益	处置	转为持有待售	公允价值
中国北京市朝阳区东四环中路39号地下一层、地上一层商业部分	407,193,000.00					407,193,000.00
重庆江北区北城天街46号高屋天街1幢29层	5,843,400.00					5,843,400.00
合计	413,036,400.00					413,036,400.00

3. 期末投资性房地产抵押情况详见附注所有权或使用权受到限制的资产。

(十一) 固定资产

类 别	期末余额	上年年末余额
固定资产	41,554,559.72	44,825,283.99
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	41,554,559.72	44,825,283.99

1.固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1.上年年末余额	70,705,633.89	13,074,617.26	6,671,527.33	4,136,119.11	94,587,897.59
2.本期增加金额					
(1) 购置					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	70,705,633.89	13,074,617.26	6,671,527.33	4,136,119.11	94,587,897.59
二、累计折旧					
1.上年年末余额	28,064,515.12	12,244,613.60	5,512,903.10	3,940,581.78	49,762,613.60
2.本期增加金额	2,904,664.90	284,762.62	79,970.48	1,326.27	3,270,724.27
(1) 计提	2,904,664.90	284,762.62	79,970.48	1,326.27	3,270,724.27
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	30,969,180.02	12,529,376.22	5,592,873.58	3,941,908.05	53,033,337.87
三、减值准备					
1.上年年末余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	39,736,453.87	545,241.04	1,078,653.75	194,211.06	41,554,559.72
2. 期初账面价值	42,641,118.77	830,003.66	1,158,624.23	195,537.33	44,825,283.99

2. 固定资产其他说明

期末固定资产抵押情况详见附注所有权或使用权受到限制的资产。

(十二) 在建工程

类别	期末余额	上年年末余额
在建工程项目	17,933,607.15	19,933,607.15
工程物资		
减：减值准备		
合计	17,933,607.15	19,933,607.15

1. 在建工程项目

(1) 在建工程项目基本情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
齐求 3 号金矿建设工程	15,353,907.79	---	15,353,907.79	17,353,907.79	---	17,353,907.79
塔尔巴斯套金矿工程	2,579,699.36	---	2,579,699.36	2,579,699.36	---	2,579,699.36
合计	17,933,607.15	---	17,933,607.15	19,933,607.15	---	19,933,607.15

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数(万元)	上年年末余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末余额
齐求 3 号金矿建设工程	11,000.00	17,353,907.79			2,000,000.00	15,353,907.79
塔尔巴斯套金矿工程	578.00	2,579,699.36				2,579,699.36
合计	11,578.00	19,933,607.15			2,000,000.00	17,933,607.15

(十三) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	探矿权	采矿权	办公软件	合计
一、账面原值					
1. 上年年末余额	116,051,703.38	772,400.00	112,000,000.00	2,590,426.60	231,414,529.98



项目	土地使用权	探矿权	采矿权	办公软件	合计
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 失效且终止确认的部分					
4.期末余额	116,051,703.38	772,400.00	112,000,000.00	2,590,426.60	231,414,529.98
二、累计摊销					
1.上年年末余额	28,693,203.84			2,125,245.62	30,818,449.46
2.本期增加金额	3,326,045.76			263,044.93	3,589,090.69
(1) 计提	3,326,045.76			263,044.93	3,589,090.69
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	32,019,249.60			2,388,290.55	34,407,540.15
三、减值准备					
1.上年年末余额		772,400.00	112,000,000.00		112,772,400.00
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额		772,400.00	112,000,000.00		112,772,400.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	84,032,453.78			202,136.05	84,234,589.83
2.期初账面价值	87,358,499.54			465,180.98	87,823,680.52

(十四) 商誉

1.商誉账面原值

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
收购北京高盛华股权	620,472.83			620,472.83
收购深圳华富溢股权	529,889.47			529,889.47
收购立鑫矿业股权	4,335,777.23			4,335,777.23
收购捷尔医疗股权	1,222,040,350.81			1,222,040,350.81
合计	1,227,526,490.34			1,227,526,490.34

2.商誉减值准备

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
收购立鑫矿业股权	4,335,777.23			4,335,777.23
收购捷尔医疗股权	1,222,040,350.81			1,222,040,350.81
合计	1,226,376,128.04			1,226,376,128.04



3. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

北京高盛华商誉 620,472.83 元、深圳华富溢商誉 529,889.47 元为 2007 年根据财政部财会【2006】3 号文，公司以 2007 年 1 月 1 日首次执行企业会计准则日，原股权收购形成的长期股权投资-股权投资差额调整至商誉。

2012 年 10 月 30 日，公司子公司华富兴业以 1200 万元收购立鑫矿业 100% 股权，形成商誉 433.58 万元。

收购捷尔医疗股权形成的商誉是公司 2015 年收购捷尔医疗支付的收购对价 21.50 亿元与有形资产价值的差额。具体包括 1) 捷尔医疗对重医三院及重庆地区其他主要医院的药品、器械、耗材的供应链价值；2) 捷尔医疗持续向重医三院提供市场推广、供应链支持、财务管理、财务支持、医疗设施改善、咨询科技系统、品牌管理等支持与管理服务，在国家相关法律允许的范围内，按重医三院每年收支结余的 75% 计收服务费的价值。本公司收购重庆捷尔医疗设备有限公司（以下简称“捷尔医疗”），与商誉相关的业务包括两个：一是医疗器械、耗材及设备销售业务，二是投资合建重庆医科大学附属第三医院(捷尔医院或重医三院)形成的重医三院管理费收入和捷尔医院医疗器械、耗材及设备 and 药品销售业务。

4. 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

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

(十五) 长期待摊费用

类别	上年年末余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	556,233.13		556,233.13		
合计	556,233.13		556,233.13		

(十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
投资性房地产公允价值变动	242,173,278.96	60,543,319.74	242,173,278.96	60,543,319.74
合计	242,173,278.96	60,543,319.74	242,173,278.96	60,543,319.74



(十七) 其他非流动资产

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
勘探开发成本	100,705,527.21	94,473,335.70	6,232,191.51
捷尔医院	1,285,059,659.90	---	1,285,059,659.90
预付工程款	140,563.36	---	140,563.36
合计	1,385,905,750.47	94,473,335.70	1,291,432,414.77

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
勘探开发成本	118,123,767.06	106,882,140.70	11,241,626.36
捷尔医院	1,285,059,659.90	---	1,285,059,659.90
预付工程款	140,563.36	---	140,563.36
合计	1,403,323,990.32	106,882,140.70	1,296,441,849.62

(十八) 短期借款

1.短期借款分类

借款条件	期末余额	上年年末余额
保证、抵押借款 1	287,040,000.00	287,040,000.00
短期融资债券 2	436,410,073.73	436,410,073.73
信用借款 3	94,977,370.91	94,977,370.91
合计	818,427,444.64	818,427,444.64

短期借款分类的说明：

保证、抵押借款

1.根据 2018 年 5 月，本公司与包商银行股份有限公司北京分行（以下简称“包商银行北京分行”）签订《流动资金借款合同》（合同号：2018100001XD01LJ0014），借款金额人民币 45,000.00 万元，截止 2023 年 12 月 31 日借款余额为人民币 28,704.00 万元。

2018 年 5 月，北京高盛华与包商银行北京分行签订《最高额保证合同》（合同号：2018100001BJZB10012）为该笔借款提供连带责任担保。

2018 年 5 月，君合百年与包商银行北京分行签订《最高额抵押合同》（合同号：2018100001BJZD10001），以北京通州区临河里 33 号楼为该笔借款进行抵押担保。

短期融资债券

2.2017 年 10 月 12 日，本公司发行了 2017 年度第一期短期融资债券，注册金额为 10 亿元，截止 2022 年 12 月 31 日，短期融资债券发行金额为人民币 50,000.00 万元。中国民生银



行股份有限公司为本次短期融资券发行的主承销商和簿记管理人。截止 2023 年 12 月 31 日，短期融资债券余额为 43,641.01 万元。

信用借款

3. (1) 根据 2017 年 10 月 31 日，本公司与厦门国际银行股份有限公司北京分行（以下简称“厦门国际银行北京分行”）签订《综合授信额度合同》（编号：GRB17188），授信额度为人民币 4,000.00 万元，截止 2023 年 12 月 31 日借款余额为人民币 355,520.38 元。

(2) 根据 2018 年 1 月 29 日，本公司与浙商银行股份有限公司北京分行（以下简称“浙商银行北京分行”）签订《借款合同》（编号：（20910000）浙商银借字（2018）第 00765 号），借款金额为人民币 10,000.00 万元，截止 2023 年 12 月 31 日借款余额为人民币 94,621,850.53 元

2. 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 818,427,444.64 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

贷款单位	期末金额	贷款利率（%）	逾期时间	逾期利率
包商银行股份有限公司	287,040,000.00	7.50	2019/6/6	利率上浮 50%
短期融资债券	436,410,073.73	7.20	2018/10/13	0.05%/每日
浙商银行股份有限公司北京分行	94,621,850.53	6.50	2020/1/29	9.75
厦门国际银行股份有限公司北京分行	355,520.38	4.90	2018/10/30	利率上浮 50%
合计	818,427,444.64			

(十九) 应付账款

1. 按账龄分类

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）		4,834,440.30
1 年以上	261,327,769.39	257,540,307.93
合计	261,327,769.39	262,374,748.23

2. 期末应付账款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。



(二十) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
物业租金	833,129.67	879,230.64
合计	833,129.67	879,230.64

注：期末预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

(二十一) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
商品房预售款	1,188,487.32	1,188,487.32
预收货款	11,567,356.18	11,567,356.18
合计	12,755,843.50	12,755,843.50

(二十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬分类列示

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
短期薪酬	1,263,826.35	15,512,030.80	12,911,920.21	3,863,936.94
离职后福利-设定提存计划	32,613.41	1,180,330.59	1,212,944.00	
辞退福利	8,236,097.74	364,637.00	405,414.00	8,195,320.74
合计	9,532,537.50	17,056,998.39	14,530,278.21	12,059,257.68

2. 短期职工薪酬情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	1,243,005.34	13,848,574.89	11,228,303.29	3,863,276.94
职工福利费	660.00	4,690.00	4,690.00	660.00
社会保险费	20,161.01	618,298.19	638,459.20	
其中：医疗保险费	19,370.38	597,082.54	616,452.92	
工伤保险费	790.63	21,215.65	22,006.28	
住房公积金		1,040,467.72	1,040,467.72	
合计	1,263,826.35	15,512,030.80	12,911,920.21	3,863,936.94

3. 设定提存计划情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	31,625.12	1,137,337.47	1,168,962.59	
失业保险费	988.29	42,993.12	43,981.41	
合计	32,613.41	1,180,330.59	1,212,944.00	



(二十三) 应交税费

税种	期末余额	上年年末余额
增值税	55,362.23	54,543.78
企业所得税	352,831,255.53	352,831,255.53
个人所得税	1,118,687.70	1,064,418.83
城市维护建设税	4,124.55	4,095.91
印花税	252,591.10	252,591.10
土地增值税	680,829,557.66	680,829,557.66
合计	1,035,091,578.77	1,035,036,462.81

(二十四) 其他应付款

类别	期末余额	上年年末余额
应付利息	1,564,526,467.45	1,291,928,838.54
应付股利	50,761,188.60	50,761,188.60
其他应付款项	1,248,071,469.15	1,238,610,025.76
合计	2,863,359,125.20	2,581,300,052.90

1. 应付利息

类别	期末余额	上年年末余额
短期借款应付利息	487,732,667.10	413,474,019.60
长期借款应付利息	1,076,793,800.35	878,454,818.94
合计:	1,564,526,467.45	1,291,928,838.54

2. 应付股利

单位名称	期末余额	上年年末余额	超过 1 年未支付原因
普通股股利	50,761,188.60	50,761,188.60	资金紧张, 暂未支付
合计	50,761,188.60	50,761,188.60	

3. 其他应付款项

(1) 按款项性质分类

款项性质	期末余额	上年年末余额
往来款	1,222,132,881.81	1,207,611,439.91
质保金、押金、保证金	18,877,764.66	21,181,738.93
代收款	1,673,084.24	1,673,084.24
代垫款		1,303,776.74
其他	5,387,738.44	6,839,985.94
合计	1,248,071,469.15	1,238,610,025.76



(2) 其他应付款项情况的说明：期末其他应付款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(二十五) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,493,517,662.41	2,740,140,379.58
合计	2,493,517,662.41	2,740,140,379.58

(二十六) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	106,963.86	106,963.86
合计	106,963.86	106,963.86

(二十七) 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
公司债券	2,209,250,229.88	2,209,250,229.88
合计	2,209,250,229.88	2,209,250,229.88

1. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
15 华业债	1,500,000,000.00	2015 年 8 月 6 日	5 年	1,500,000,000.00
15 华资债	500,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	4 年	500,000,000.00
16 华业 02	430,000,000.00	2016 年 6 月 3 日	3 年	430,000,000.00
合计	2,430,000,000.00			2,430,000,000.00

应付债券的增减变动（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 华业债	1,574,536,119.99					1,574,536,119.99
15 华资债	573,999,999.92					573,999,999.92
16 华业 02	60,714,109.97					60,714,109.97
合计	2,209,250,229.88					2,209,250,229.88

注：（1）2015 年 8 月 7 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2015]1739 号文核准，本公司获准向社会公开发行面值不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）的公司债券。公司债券实际发行规模为 15.00 亿元，票面利率为 5.80%。

（2）2015 年 12 月 25 日，依据本公司取得的上海证券交易所《关于对北京华业资本控



股股份有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2015】2275号），本公司非公开发行公司债券为无担保债券，主承销商为国泰君安证券股份有限公司。本次债券分期发行，首期发行规模人民币 5.00 亿元，期限为 4 年期，附第二年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，票面利率为 7.40%。

(3) 2016 年 6 月 3 日本公司非公开发行公司债券（第二期）。发行规模人民币 4.30 亿元，期限为 3 年期，附第一年末和第二年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，票面利率为 7.00%。

(二十八) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	形成原因
对外提供担保	5,578,664,678.33	547,017,431.77		6,125,682,110.10	注 1
未决诉讼	28,432,242.71	2,516,374.42		30,948,617.13	注 2
合计	5,607,096,921.04	549,533,806.19		6,156,630,727.23	

注：1：主要对大业信托外部优先级资金认购的本金，北京华熠医疗管理中心（有限合伙）优先级资金认购的本金计提预计负债 2,932,200,000.00 元；对大业信托外部优先级资金认购的相关利息及费用，景太龙城优先级认购的利息及费用，北京华熠医疗管理中心（有限合伙）优先级资金认购的相关利息及费用计提预计负债 3,193,482,110.10 元；

2：系本公司及其子公司向银行借款因逾期经一审判决应承担相关诉讼费用等。

(二十九) 其他非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
其他债权融资款	508,806,913.54	508,806,913.54
合计	508,806,913.54	508,806,913.54

注：其他非流动负债说明：其他债权融资款系将可供出售金融资产中资管计划“景太龙城”转让并承担在保证担保。

(三十) 股本

项目	上年年末余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,424,253,600.00						1,424,253,600.00

(三十一) 资本公积

类别	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、资本溢价（股本溢价）	563,920,582.94			563,920,582.94
二、其他资本公积	498,616.15			498,616.15
合计	564,419,199.09			564,419,199.09



(三十二) 盈余公积

类 别	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	108,434,796.33			108,434,796.33
合计	108,434,796.33			108,434,796.33

(三十三) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-13,856,118,968.67	-12,460,294,603.75
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	-13,856,118,968.67	-12,460,294,603.75
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-983,540,548.55	-1,395,824,364.92
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-14,839,659,517.22	-13,856,118,968.67

(三十四) 营业收入和营业成本

1. 营业收入和营业成本按项目分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	256,651,129.05	207,398,295.92	78,330,718.77	70,475,972.98
合计	256,651,129.05	207,398,295.92	78,330,718.77	70,475,972.98

2. 本期营业收入按产品分类

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
(1) 商品房销售	254,967,266.23	205,428,168.44	64,726,271.39	68,443,105.68
(2) 房地产租赁	1,683,862.82	1,970,127.48	13,245,161.32	62,739.82
(3) 其他			359,286.06	1,970,127.48
合计	256,651,129.05	207,398,295.92	78,330,718.77	70,475,972.98

(三十五) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	981,616.62	120,805.73
教育费附加	702,123.63	88,575.38
房产税	211,633.94	254,416.60
土地增值税	27,908.57	503,772.42
印花税	2,712.83	23,095.28
土地使用税	141,626.58	156,999.91
其他	400.00	400.00
合计	2,068,022.17	1,148,065.32



(三十六) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费		2,107,038.13
工资及佣金	2,129,994.66	3,255,117.38
销售策划费	239,889.17	1,100,747.88
其他	1,548.35	3,872.93
折旧摊销费	29,922.37	48,056.19
合计	2,401,354.55	6,514,832.51

(三十七) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	223,370.09	323,534.92
差旅费	127,258.96	152,567.59
工资性支出	10,955,680.75	11,854,455.75
车辆使用费	65,859.80	206,219.11
折旧及摊销	6,016,220.68	6,507,488.46
房租及物业管理费	824,158.57	1,177,716.47
咨询中介费	4,666,197.42	4,321,628.06
业务招待费	463,578.83	242,899.10
其他	873.05	99,897.80
合计	23,343,198.15	24,886,407.26

(三十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	265,442,073.35	269,471,570.94
减：利息收入	88,185.12	228,694.36
手续费支出	16,937.66	20,798.35
合计	265,370,825.89	269,263,674.93

(三十九) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税费减免	45,201.17	318,342.20	与收益相关
合计	45,201.17	318,342.20	

(四十) 投资收益

类别	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-696,553.75	-693,505.12
处置长期股权投资产生的投资收益		-10,014,212.17
合计	-696,553.75	-10,707,717.29



(四十一) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-175,888,973.47	-309,971,636.91
合计	-175,888,973.47	-309,971,636.91

(四十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
出售划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失		-275,470,837.50
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	-5,009,434.85	-13,802.88
合计	-5,009,434.85	-275,484,640.38

(四十三) 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
其他	2,293.29	4,553.03	2,293.29
合计	2,293.29	4,553.03	2,293.29

(四十四) 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
罚款支出		19.97	
赔偿支出		79,394.00	
对外担保	558,037,737.44	591,481,787.67	558,037,737.44
合计	558,037,737.44	591,561,201.64	558,037,737.44

(四十五) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税费用	24,940.53	205,229.10
递延所得税费用		-85,741,244.12
合计	24,940.53	-85,536,015.02

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	金额
利润总额	-983,515,772.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	-245,834,380.99
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	



项 目	金 额
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	44,101,819.63
使用前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	
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	201,757,501.90
其他	
所得税费用	24,940.53

(四十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-983,540,713.21	-1,395,824,520.20
加：信用减值损失	175,888,973.47	309,971,636.91
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	3,270,724.27	3,674,946.78
无形资产摊销	3,589,090.69	3,594,648.60
长期待摊费用摊销	556,233.13	667,479.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	5,009,434.85	277,125,251.59
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
净敞口套期损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	265,442,073.35	269,471,570.94
投资损失（收益以“-”号填列）	517,182.00	-10,707,717.29
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-85,741,244.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	200,201,001.58	58,658,672.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	173,783,611.78	341,317,906.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	153,074,615.14	250,113,651.15
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,207,772.95	22,322,282.87
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		



项目	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	2,782,469.71	4,990,242.66
减：现金的期初余额	4,990,242.66	19,710,253.74
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,207,772.95	-14,720,011.08

2. 现金及现金等价物

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	2,782,469.71	4,990,242.66
其中：库存现金	109,534.28	230,631.34
可随时用于支付的银行存款	2,672,935.43	4,759,611.32
可随时用于支付的其他货币资金		
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	2,782,469.71	4,990,242.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四十七) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,073,102.83	受限的银行存款
存货	38,053,181.65	抵押的存货
其他流动资产	14,750,731.28	司法冻结的资产
长期股权投资	6,246,435.40	司法冻结的资产
其他非流动金融资产	116,300.00	司法冻结的资产
投资性房地产	413,036,400.00	司法冻结的资产
固定资产	1,424,409.89	重庆捷尔对外担保导致诉讼所冻结
无形资产	103,872,064.91	重庆捷尔对外担保导致诉讼所冻结
其他非流动资产-捷尔医院	1,285,059,659.90	重庆捷尔对外担保导致诉讼所冻结
合计	1,870,632,285.86	--

六、合并范围的变更

1. 其他原因的合并范围变动

本报告期内公司注销子公司新疆博金矿业有限公司。



七、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西藏华烁投资有限公司	拉萨市	拉萨市	企业投资	100		投资设立
北京康年养老服务有限公司	北京市	北京市	养老服务	100		投资设立
托里县华富兴矿业投资有限公司	新疆托里县	新疆托里县	矿业投资	100		投资设立
托里县立鑫矿业有限公司	新疆托里县	新疆托里县	矿业开采		100	非同一控制合并
北京高盛华房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	100		非同一控制合并
大连晟鼎房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		100	非同一控制合并
大连海孚房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发和销售		100	投资设立
托里县华兴矿业投资有限公司	新疆托里县	新疆托里县	矿业投资	100		投资设立
奎屯华圣商贸有限公司	新疆伊犁州	新疆伊犁州	材料销售		100	非同一控制合并
新疆大绿洲生物工程有限公司	新疆昌吉州	新疆昌吉州	农作物种植		100	非同一控制合并
新疆西淮矿业有限公司	乌鲁木齐市	乌鲁木齐市	矿业投资		100	非同一控制合并
深圳市华盛业投资有限公司	深圳市	深圳市	商业投资	100		非同一控制合并
深圳市华佳业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		100	非同一控制合并
深圳市华恒兴投资有限公司	深圳市	深圳市	商业投资		100	非同一控制合并
深圳市华富溢投资有限公司	深圳市	深圳市	商业投资	90		非同一控制合并
海南长盛置业有限公司	海口市	海口市	商业投资		65	非同一控制合并
北京国锐民合投资有限公司	北京市	北京市	商业投资		100	非同一控制合并
北京君合百年房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		100	非同一控制合并



子公司名称	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
西藏华慈医疗投资管理有限公司	拉萨市	拉萨市	商业投资	100		投资设立
重庆捷尔医疗设备有限公司	重庆市	重庆市	医疗器械销售		100	非同一控制合并
重庆翰新医院管理有限公司	重庆市	重庆市	企业管理		100	非同一控制合并
捷尔(上海)医疗设备有限公司	上海市	上海市	医疗器械销售		100	投资设立
重庆海宸医药有限公司	重庆市	重庆市	医药销售		100	非同一控制合并
重庆海宸捷尔药房有限公司	重庆市	重庆市	医药销售		100	非同一控制合并



八、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
华业发展(深圳)有限公司	深圳	兴办实业; 投资咨询; 自有物业租赁等	21,500.00	20.96	20.96

本公司最终控制方是: 周文焕(ZHOU WEN HUAN)。

(二) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市粤华恒威投资有限公司	受同一母公司控制
重庆玖威医疗科技有限公司(以下简称“玖威医疗”)	公司参股股东
重庆禄垚医疗科技有限公司(以下简称“禄垚医疗”)	公司参股股东
海南鼎盛航运有限公司	海南长盛股东王日升持股公司
海南顶立投资有限公司	海南长盛股东王日升持股公司
匡松	海南长盛少数股东
重庆恒韵医药有限公司	捷尔医疗原实际控制人控股的公司
重庆医科大学附属第三医院(捷尔医院)*	本公司占其产权和权益的 75%
深圳华业物业管理有限公司	其他

(三) 关联交易情况

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

2. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳华业物业管理有限公司	服务费	527,000.52	833,728.85
合计		527,000.52	833,728.85

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京高盛华	本公司	28,704.00	2018/6/21	2019/6/6	否
本公司	北京高盛华	70,000.00	2016/6/24	2019/5/30	否
本公司	西藏华烁	27,013.91	2017/6/28	2019/6/27	否
华业发展、重庆捷尔、ZHOUWENHUAN	本公司	70,000.00	2017/8/10	2021/8/9	否
本公司	君合百年	23,066.68	2017/11/2	2019/11/1	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京高盛华	本公司	33,258.34	2016/4/12	2021/4/12	否
本公司、华业发展	西藏华烁	20,000.00	2018/8/15	2020/1/21	否
本公司、华业发展	国锐民合	50,880.69	2017/6/21	2018/10/25	否
本公司	西藏华烁	209,182.21	2017/1/13	2019/5/23	否
本公司	西藏华烁	355,417.27	2017/4/21	2019/9/27	否
本公司、华业发展、ZHOuwenHuan	西藏华烁	53,099.56	2017/10/26	2018/11/23	否
合计		940,622.66			

(四) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆医科大学附属第三医院（捷尔医院）	153,358,156.04	153,358,156.04	153,358,156.04	92,014,893.62
应收账款	重庆恒韵医药有限公司	28,947,359.67	28,947,359.67	28,947,359.67	28,947,359.67
其他应收款	海南鼎盛航运有限公司	6,975,960.00	6,975,960.00	6,975,960.00	6,975,960.00
其他应收款	海南顶立投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	匡松	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00
合计		200,681,475.71	200,681,475.71	200,681,475.71	139,338,213.29

2. 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	深圳华业物业管理有限公司	9,054,928.39	9,054,928.39
应付账款	重庆恒韵医药有限公司	18,889,709.41	18,889,709.41
其他应付款	深圳华业物业管理有限公司	3,100.00	3,100.00
其他应付款	重庆玖威医疗科技有限公司	2,925,096.22	2,925,096.22
其他应付款	重庆恒韵医药有限公司	174,011.40	174,011.40
其他应付款	华业发展（深圳）有限公司	1,540.00	1,540.00
应付股利	华业发展、玖威医疗、禄垚医疗	43,483,293.40	50,761,188.60



九、承诺及或有事项

(一) 重要的承诺事项

1. 资产抵押质押情况

贷款方	贷款机构	金额 (万元)	借款日期	还款日期	抵押物、质押物	抵押物证号
本公司	中国工商银行股份有限公司重庆九龙坡支行	70,000.00	2017/8/11	2021/8/9	股权	重庆捷尔 67.20%股权质押
本公司	中国金融租赁有限公司	33,258.34	2016/4/12	2021/4/12	房屋建筑物、应收账款	X 京房权证朝其字第 514037 号及其产生的应收账款进行质押
本公司	中国长城资产管理股份有限公司大连市分公司	6,012.83	2017/6/5	2020/6/4	房屋建筑物	以“华业·玫瑰东方”二期项目 9 号楼公寓、10 号楼精装公寓及未售商业进行抵押
君合百年	中粮信托有限责任公司	23,066.68	2017/11/2	2019/11/1	存货	以君合百年所持有的不动产权编号【京(2017)通不动产权第 0000067 号】玫瑰东筑土地及在建工程进行抵押
北京高盛华	中信银行股份有限公司总行营业部	70,000.00	2016/6/24	2019/5/30	应收账款、股权	北京高盛华 100%股权质押、项目土地未来上市返还收入质押
合计		202,337.85				

2. 重庆捷尔因对外担保导致诉讼所冻结资产明细

所属公司	科目	期末余额	受限资产明细
重庆捷尔	固定资产	1,424,409.89	重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-9、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-11、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-12、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-13、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-14、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-15、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-16
重庆捷尔	投资性房地产	5,843,400.00	重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-19、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-18、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-17、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-10、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-8、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-7、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-6、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-5、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-4、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-3、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-2、重庆市江北区北城天街 46 号 1 幢 29-1
重庆捷尔	无形资产	103,872,064.91	重医附三院土地使用权-拍卖所得地 1(130 亩土地)【201D 房地证 2015 字第 00115 号】、重医附三院土地使用权-拍卖所得地 2 (70 亩土地)【201D 房地证 2015 字第 00117 号】
合计		111,139,874.80	



3. 截止 2023 年 12 月 31 日，本公司及子公司股权被冻结、质押情况如下：

股东	股权受限公司	受限类型	受限股份比例	备注
华业资本	西藏华烁投资有限公司	质押	100%股权	
华业资本	北京高盛华房地产开发有限公司	冻结	100%股权	
华业资本	深圳市华盛业投资有限公司	冻结	100%股权	
华业资本	深圳市华富溢投资有限公司	冻结	90%股权	
华业资本	托里县华富兴业矿业投资有限公司	冻结	100%股权	
华业资本	托里县华兴业矿业投资有限公司	冻结	100%股权	
华业资本	北京康年养老服务有限公司	冻结	100%股权	
华业资本	西藏华烁投资有限公司	冻结	100%股权	
华业资本	西藏华慈医疗投资管理有限公司	冻结	100%股权	
国锐民合	北京君合百年房地产开发有限公司	冻结	55.95%股权	
重庆捷尔	重庆瀚新医院管理有限公司	冻结	100%股权	

(二) 或有事项

1. 按揭连带担保

本公司子公司北京高盛华、君合百年与相关银行分别签署了《楼宇按揭合作协议》，对按揭购买上述公司商品房的业主承担阶段性担保责任，即对业主按揭借款合同签定之日至借款合同项下房产办理完毕房屋所有权证书及房屋他项权证并交予按揭银行之日止产生的所有借款人应付款项承担连带保证责任。截止 2023 年 12 月 31 日，各公司承担的连带担保责任金额如下表：

按揭银行	截至 2023 年 12 月 31 日止承担连带担保金额
一、北京高盛华房地产开发有限公司	
建设银行北京建国支行	430,500.56
民生银行西长安街支行	379,419.58
小计	809,920.14
二、北京君合百年房地产开发有限公司	
交通银行股份有限公司北京市分行通州支行	1,998,685.06
中国建设银行股份有限公司北京通州支行	23,755,151.36
渤海银行北京市分行营业部	2,355,493.50
中国农业银行股份有限公司通州支行	38,068,049.79
北京银行瑞都支行	685,153.14
建行雍和支行	864,671.97
民生银行陶然桥支行	2,055,462.77
华夏银行股份有限公司北京通州支行	14,917,339.27
小计	84,700,006.86
合计	85,509,927.00



除存在上述或有事项外，截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十、资产负债表日后事项

1.2024 年 2 月 7 日，天津市滨海新区人名法院以(2018)津民初 150 号民事判决书，将北京高盛华房地产开发有限公司持有的位于北京市朝阳区东四环中路 39 号，房号为 X 京房权证朝其字第 514037 号的不动产拍卖，买受人北京铭信嘉和商业运营管理有限公司以 280,000,000.00 元的价格竞得。截止 2023 年 12 月 31 日，该房产于在公司投资性房地产核算，账面价值为 407,193,000.00 元。

2.截至报告日,本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

类别	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	10,439,067,460.61	10,690,472,551.12
减：坏账准备	449,538,412.60	432,839,301.43
合计	9,989,529,048.01	10,257,633,249.69

1.其他应收款项

(1) 其他应收款项按款项性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联方往来款	9,989,477,195.92	10,240,882,286.43
其他往来款	449,590,264.69	449,590,264.69
备用金		
减：坏账准备	449,538,412.60	432,839,301.43
合计	9,989,529,048.01	10,257,633,249.69

(2) 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	9,989,477,195.92	95.69			9,989,477,195.92
按账龄组合计提预期信用损失的其他应收款	449,590,264.69	4.31	449,538,412.60	99.99	51,852.09
合计	10,439,067,460.61	100	449,538,412.60	4.31	9,989,529,048.01



续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提预期信用损失的其他应收款	10,240,882,286.43	95.79			10,240,882,286.43
按账龄组合计提预期信用损失的其他应收款	449,590,264.69	4.21	432,839,301.43	96.27	16,750,963.26
合计	10,690,472,551.12	100	432,839,301.43	4.05	10,257,633,249.69

(3) 单项计提预期信用损失的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
西藏华烁投资有限公司	3,310,867,041.01			合并范围内，风险较小
北京国锐民合投资有限公司	2,132,911,694.18			合并范围内，风险较小
西藏华慈医疗投资管理有限公司	2,112,603,184.35			合并范围内，风险较小
北京高盛华房地产开发有限公司	774,545,334.05			合并范围内，风险较小
重庆捷尔医疗设备有限公司	718,902,400.00			合并范围内，风险较小
深圳市华富溢投资有限公司	408,987,883.49			合并范围内，风险较小
托里县华兴业矿业投资有限公司	400,109,532.01			合并范围内，风险较小
大连海孚房地产开发有限公司	55,497,719.80			合并范围内，风险较小
托里县立鑫矿业有限公司	37,894,478.67			合并范围内，风险较小
北京康年养老服务有限公司	21,658,289.72			合并范围内，风险较小
深圳市华盛业投资有限公司	15,499,638.64			合并范围内，风险较小
合计	9,989,477,195.92			

(4) 按组合计提预期信用损失的其他应收款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1—2 年			
2—3 年			
3—4 年	74,074.41	22,222.32	30.00
4—5 年			
5 年以上	449,516,190.28	449,516,190.28	100.00
合计	449,590,264.69	449,538,412.60	99.99



(5) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内		10,412,016.72
1—2 年	10,412,016.72	
2—3 年		10,230,544,344.12
3—4 年	9,979,139,253.61	
4—5 年		41,720,000.00
5 年以上	449,516,190.28	407,796,190.28
合计	10,439,067,460.61	10,690,472,551.12

(6) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额		432,839,301.43		432,839,301.43
本期计提		16,699,111.17		16,699,111.17
本期收回或转回				
本期核销				
本期其他变动				
期末余额		449,538,412.60		449,538,412.60

(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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
西藏华烁投资有限公司	合并范围内关联方往来款	3,310,866,041.01	3 年以上	31.72	
北京国锐民合投资有限公司	合并范围内关联方往来款	2,132,911,694.18	3 年以上	20.43	
西藏华慈医疗投资管理有限公司	合并范围内关联方往来款	2,112,603,184.35	3 年以上	20.24	
北京高盛华房地产开发有限公司	合并范围内关联方往来款	774,545,334.05	3 年以上	7.42	
重庆捷尔医疗设备有限公司	合并范围内关联方往来款	718,902,400.00	3 年以上	6.89	
合计		9,049,828,653.59		86.70	



(二) 长期股权投资

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
对子公司投资	762,586,484.81	100,000,000.00	662,586,484.81	762,586,484.81	100,000,000.00	662,586,484.81
对联营、合营企业投资						
合计	762,586,484.81	100,000,000.00	662,586,484.81	762,586,484.81	100,000,000.00	662,586,484.81

1.对子公司投资

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	减值准备期末余额
北京高盛华	325,652,166.28			325,652,166.28		
深圳华富溢	8,640,000.00			8,640,000.00		
深圳华盛业	306,294,318.53			306,294,318.53		
华兴业矿业	20,000,000.00			20,000,000.00		
华富兴业矿业	1,000,000.00			1,000,000.00		
北京康年	1,000,000.00			1,000,000.00		
西藏华烁	50,000,000.00			50,000,000.00		
西藏华慈	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00
合计	762,586,484.81			762,586,484.81		100,000,000.00

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	备注
1. 非流动资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分		
2. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,009,434.85	
3. 所得税影响额	-558,035,444.15	
4. 少数股东影响额		
合计	-563,044,879.00	

(二) 净资产收益率和每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.69	-0.69
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.30	-0.30

北京华业资本控股股份有限公司

二〇二四年四月二十九日

证书序号: 0021193

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:

2023年 11月 15日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 深圳永信瑞和会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 王庆刚

主任会计师: 王庆刚

经营场所: 深圳市福田区民治街道北站社区鸿荣源北站中心A塔1005(普通合伙)

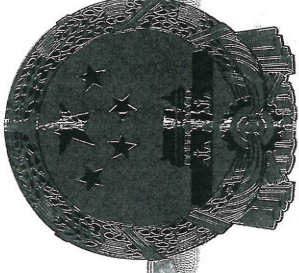
组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 44030073

批准执业文号: 深注协字[1997]004号

批准执业日期: 1997年1月14日





营业执照

统一社会信用代码
91440300G347860364



名称 深圳永信瑞和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 合伙企业

执行事务合伙人 王庆刚

成立日期 2001年03月14日

主要经营场所 深圳市龙华区民治街道北站社区鸿荣源
北站中心A塔1005、1007

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目，取得行政许可后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录后方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关

2023年11月08日

