

美好置业集团股份有限公司审 计报告

众环审字(2025)1600324 号

目 录

	页码
审计报告财务报表	1-2
合并资产负债表	1-2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5-6
资产负债表	7-8
利润表	9
现金流量表	10
股东权益变动表	11-12
财务报表附注	13-127

审计报告

众环审字(2025) 1600324 号

美好置业集团股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们审计了美好置业集团股份有限公司（以下简称“美好置业公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们不对后附的美好置业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

美好置业公司 2024 年度严重亏损，截至 2024 年 12 月 31 日已资不抵债，大量债务违约引发诉讼，多个银行账户被司法冻结，其正常生产经营受到重大影响。美好置业公司 2024 年度营业总收入发生额为 38,970.30 万元，归属于母公司股东的净利润为-219,234.37 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计为-165,288.00 万元，货币资金账面余额为 7,004.89 万元，其中使用受限资金账面余额为 2,930.80 万元。以上情况表明存在可能导致对美好置业公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。如财务报表附注“二、财务报表的编制基础之 2、持续经营”所述，虽然美好置业公司管理层已对其持续经营的不确定性和计划采取的改善措施进行了充分披露，但是如果相关应对措施未能达到预期效果，则美好置业公司可能无法持续经营，使得其账面资产、负债确认和计量的结果存在较大不确定性。我们无法获取充分、适当的审计证据，以判断美好置业公司在持续经营假设的基础上编制财务报表是否恰当。

审计报告第 1 页 共 2 页



三、管理层和治理层对财务报表的责任

美好置业公司管理层（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，管理层负责评估美好置业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算美好置业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督美好置业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，对美好置业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，我们独立于美好置业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

（项目合伙人）



中国注册会计师：



中国·武汉

二〇二五年四月二十八日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、1	70,048,931.81	209,700,957.74
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六、2	11,058,845.36	14,988,700.00
应收账款	六、3	206,210,146.99	201,366,435.59
应收款项融资			
预付款项	六、4	15,414,542.07	26,241,897.92
其他应收款	六、5	824,057,637.99	1,232,726,739.52
其中:应收利息			
应收股利			
存货	六、6	2,490,378,906.68	3,478,019,541.47
合同资产	六、7	209,893,613.89	252,585,045.65
持有待售资产	六、8		39,150,000.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、9	431,211,008.91	465,929,534.86
流动资产合计		4,258,273,893.70	5,920,708,852.75
非流动资产:			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、10	1,615,792,260.37	1,633,331,298.66
长期股权投资	六、11	195,205,045.82	196,694,304.04
其他权益工具投资	六、12		1,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、13	149,363,703.94	253,355,380.03
固定资产	六、14	666,909,746.72	1,978,612,013.59
在建工程	六、15	101,663,013.20	300,645,139.72
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、16	3,657,434.58	6,583,498.33
无形资产	六、17	226,663,972.29	312,063,862.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、18	11,395,888.44	19,176,497.47
其他非流动资产	六、19	3,550,841.20	14,683,337.77
非流动资产合计		2,974,201,906.56	4,716,645,332.53
资产总计		7,232,475,800.26	10,637,354,185.28

公司负责人:刘立浩

主管会计工作负责人: [Signature]

会计机构负责人: [Signature]





合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、20	2,751,381,323.73	3,728,092,819.85
预收款项	六、21	3,995,252.31	4,156,500.38
合同负债	六、22	753,307,914.59	780,461,841.92
应付职工薪酬	六、23	60,349,933.55	68,573,956.60
应交税费	六、24	1,389,381,448.54	1,337,543,047.00
其他应付款	六、25	1,540,563,659.24	1,296,642,686.27
其中:应付利息		98,914,028.38	4,672,890.93
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、26	1,283,039,548.38	1,153,696,200.30
其他流动负债	六、27	470,404,415.89	436,838,466.17
流动负债合计		8,252,423,496.01	8,806,003,518.49
非流动负债:			
长期借款	六、28	544,000,000.00	993,499,699.58
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债	六、29	666,158.99	1,075,506.19
长期应付款	六、30	42,500,000.00	211,100,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、31	33,105,212.39	39,492,664.27
递延所得税负债	六、18		
其他非流动负债	六、32	8,633,102.08	42,691,005.00
非流动负债合计		628,904,473.46	1,287,858,875.04
负债合计		8,881,327,969.47	10,093,862,393.53
股东权益:			
股本	六、33	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	六、34	67,719,288.65	67,719,288.65
减:库存股	六、35	39,995,078.00	39,995,078.00
其他综合收益			
专项储备	六、36	34,599,285.10	34,599,285.10
盈余公积	六、37	660,848,024.79	660,848,024.79
未分配利润	六、38	-4,843,040,177.64	-2,650,696,453.41
归属于母公司股东权益合计		-1,652,880,024.10	539,463,700.13
少数股东权益	六、39	4,027,854.89	4,028,091.62
股东权益合计		-1,648,852,169.21	543,491,791.75
负债和股东权益总计		7,232,475,800.26	10,637,354,185.28

公司负责人:刘立强

主管会计工作负责人:马明

会计机构负责人:马明





合并利润表

2024年度

编制单位：美好置业集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		389,702,954.87	6,566,781,068.21
其中：营业收入	六、40	389,702,954.87	6,566,781,068.21
二、营业总成本		736,608,435.07	5,945,178,665.25
其中：营业成本	六、40	363,665,566.67	5,156,261,184.25
税金及附加	六、41	52,205,612.08	238,401,948.77
销售费用	六、42	25,431,735.58	206,755,249.03
管理费用	六、43	166,515,218.33	179,113,670.83
研发费用	六、44	1,130,970.11	3,120,832.52
财务费用	六、45	127,659,332.30	162,525,819.85
其中：利息费用		127,663,244.68	163,160,534.94
利息收入		372,501.69	1,613,665.97
加：其他收益	六、46	61,470,656.76	25,864,291.93
投资收益（损失以“-”号填列）	六、47	58,774,391.91	-88,777,813.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,576,978.96	64,184,522.25
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）	六、48		-73,079,957.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	-192,361,304.24	902,057.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-1,263,139,352.15	-1,254,900,611.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、51	-322,593,595.45	-11,633,390.28
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,024,754,683.37	-780,022,959.54
加：营业外收入	六、52	3,120,640.82	2,481,375.50
减：营业外支出	六、53	159,176,443.57	141,282,495.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,180,810,486.12	-918,824,079.93
减：所得税费用	六、54	11,533,474.84	194,505,708.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,192,343,960.96	-1,113,329,788.55
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,231,155,113.55	-926,695,589.02
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	十六、6	38,811,152.59	-196,634,199.53
（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）		-2,192,343,724.23	-1,116,458,659.20
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-236.73	3,128,870.65
六、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			
（5）其他			
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			
（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			
七、综合收益总额		-2,192,343,960.96	-1,113,329,788.55
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-2,192,343,724.23	-1,116,458,659.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-236.73	3,128,870.65
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.8887	-0.4526
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.8887	-0.4526

公司负责人：刘之浩

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2024年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本金额	上年金额
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		225,720,209.33	1,324,538,727.54
收到的税费返还		23,055.21	3,888,166.65
收到其他与经营活动有关的现金	六、55	159,301,341.60	456,923,594.99
经营活动现金流入小计		385,044,606.14	1,785,330,489.18
购买商品、接受劳务支付的现金		211,080,488.75	996,986,404.09
支付给职工以及为职工支付的现金		97,564,900.12	204,262,344.93
支付的各项税费		18,934,844.82	42,981,769.76
支付其他与经营活动有关的现金	六、55	154,345,358.63	423,199,976.41
经营活动现金流出小计		481,925,592.32	1,667,430,495.19
经营活动产生的现金流量净额		-96,880,986.18	117,899,993.99
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			12,285,758.66
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		18,567,000.00	222,485.00
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		18,567,000.00	12,508,243.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,710.97	320,097.27
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	六、55	9,525,703.72	66,301,745.63
投资活动现金流出小计		9,571,414.69	66,621,842.90
投资活动产生的现金流量净额		8,995,585.31	-54,113,599.24
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	六、55	13,079,000.00	97,572,980.99
筹资活动现金流入小计		13,079,000.00	97,572,980.99
偿还债务支付的现金		2,500,000.00	184,334,491.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,275,590.70	97,717,566.86
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	六、55	25,670,111.12	12,840,295.84
筹资活动现金流出小计		32,445,701.82	294,892,354.24
筹资活动产生的现金流量净额		-19,366,701.82	-197,319,373.25
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	六、55	-107,252,102.69	-133,532,978.50
加:期初现金及现金等价物余额	六、55	147,993,052.66	281,526,031.16
六、期末现金及现金等价物余额	六、56	40,740,949.97	147,993,052.66

公司负责人: 刘立浩

主管会计工作负责人:

张明

会计机构负责人:

张明



2024年刊

金额单位：人民币元

本年金額

归属于母公司所有者权益

项	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	股本权益合计
	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	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债										
一、上年年末余额	2,466,808,833.00			67,719,288.85	38,895,078.00		34,598,285.10	600,848,024.79		-2,658,896,455.41	538,483,700.13	4,028,091.82	543,491,791.75
(四) 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年末余额	2,466,808,833.00			67,719,288.85	38,895,078.00		34,598,285.10	600,848,024.79		-2,658,896,455.41	538,483,700.13	4,028,091.82	543,491,791.75
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. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 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. 本期计提													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	2,466,808,833.00			67,719,288.85	38,895,078.00		34,598,285.10	600,848,024.79		-4,840,340,177.64	-1,655,610,004.10	4,027,864.88	-1,648,852,188.21

及關色署人：

主管会计工作负责人:

會計机构的負責人:





合并股东权益变动表(续)

2024年度

金额单位:人民币元

	上年金额									
	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	合计	股东权益合计
一、上年年末余额	2,465,988,833.00		1,379,035,447.83	35,995,878.00		6,657,522.79	693,848,324.79	-1,534,237,794.21	2,839,396,739.29	1,888,333,078.20
20. 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,465,988,833.00		1,379,035,447.83	35,995,878.00		6,657,522.79	693,848,324.79	-1,534,237,794.21	2,839,396,739.29	1,888,333,078.20
三、本年年末余额										
(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. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 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、本年年末余额	2,465,988,833.00		67,218,389.65	35,995,878.00		34,556,265.10	693,848,324.79	-2,653,694,453.41	\$28,483,706.13	542,487,791.75

公司负责人:

刘立强

主管会计工作负责人:

王立强

会计机构负责人:

王立强





资产负债表

2024年12月31日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:			
货币资金		794,715.30	750,355.80
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	十七、1	5,034,884,982.51	6,243,236,237.16
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		9,355,512.85	9,419,527.12
流动资产合计		5,045,035,210.66	6,253,406,120.08
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	十七、2	682,183,746.10	1,719,712,311.65
其他权益工具投资			1,500,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		614,312.37	6,015,484.38
固定资产		2,719,312.67	2,943,252.95
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		685,517,371.14	1,730,171,048.98
资产总计		5,730,552,581.80	7,983,577,169.06

公司负责人: 刘立治

主管会计工作负责人: 刘立治

会计机构负责人: 刘立治





资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产:			
货币资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		1,290,216.73	1,331,948.99
应交税费		10,999,047.52	10,622,077.45
其他应付款		3,383,185,693.23	3,637,974,059.95
其中:应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		173,775,280.59	212,880,304.82
流动负债合计		3,569,250,238.07	3,862,808,391.21
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			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		3,569,250,238.07	3,862,808,391.21
股东权益:			
股本		2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		1,382,635,656.23	1,382,635,656.23
减:库存股		39,995,078.00	39,995,078.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		660,848,024.79	660,848,024.79
未分配利润		-2,309,174,892.29	-349,708,458.17
股东权益合计		2,161,302,343.73	4,120,768,777.85
负债和股东权益总计		5,730,552,581.80	7,983,577,169.06

公司负责人:刘立波

主管会计工作负责人:马明

会计机构负责人:马明





利润表

2024年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	十七、3	110,785.91	377,684.10
减: 营业成本	十七、3	372,855.43	401,387.76
税金及附加		13,559.57	239,926.37
销售费用			
管理费用		9,552,965.21	12,618,859.31
研发费用			
财务费用		-251.18	272.50
其中: 利息费用			
利息收入		951.18	899.07
加: 其他收益			2,356.04
投资收益 (损失以“-”号填列)	十七、4	-270,974,973.07	475,159,741.14
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)		-1,296,024,634.97	-1,074,812,235.65
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		-379,979,286.38	-946,664,000.00
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		-2,659,196.58	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-1,959,466,434.12	-1,559,196,900.31
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-1,959,466,434.12	-1,559,196,900.31
减: 所得税费用			22,500,000.00
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,959,466,434.12	-1,581,696,900.31
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,959,466,434.12	-1,581,696,900.31
(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			
5、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
六、综合收益总额		-1,959,466,434.12	-1,581,696,900.31

公司负责人: 刘立强

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





现金流量表

2024年度

编制单位:美好置业集团股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
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		42,223.72	128,183.31
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,135.78	25,010,063.47
经营活动现金流入小计		44,359.50	25,138,246.78
购买商品、接受劳务支付的现金			140,683.22
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		44,359.50	24,998,947.77
经营活动现金流出小计		44,359.50	25,139,630.99
经营活动产生的现金流量净额			-1,384.21
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			
五、现金及现金等价物净增加额			-1,384.21
加: 期初现金及现金等价物余额			1,384.21
六、期末现金及现金等价物余额			

公司负责人: 刘之浩

主管会计工作负责人:

王明

会计机构负责人:

王明





股东权益变动表
2024年度

本年金额										
项 目	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
		优先股	永续债							
一、上年年末余额	2,466,988,633.00			1,382,635,656.23	39,995,078.00			660,848,024.79	-349,708,458.17	4,120,768,777.85
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,466,988,633.00			1,382,635,656.23	39,995,078.00			660,848,024.79	-349,708,458.17	4,120,768,777.85
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、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、对股东的分配										
3、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增股本										
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、本年年末余额	2,466,988,633.00			1,382,635,656.23	39,995,078.00			660,848,024.79	-2,309,174,882.29	2,161,302,343.73

公司负责人：刘乙昆

主管会计工作负责人：-R&R

会计机构负责人：-R&R





股东权益变动表(续)

2024年度

上年金额											金额单位: 人民币元
项目	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	
		优先股	永续债								其他
一、上年年末余额	2,466,988,633.00			1,382,635,656.23	39,995,078.00			660,848,024.79	1,231,988,442.14	5,702,465,678.16	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,466,988,633.00			1,382,635,656.23	39,995,078.00			660,848,024.79	1,231,988,442.14	5,702,465,678.16	
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. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
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、本年年末余额	2,466,988,633.00			1,382,635,656.23	39,995,078.00			660,848,024.79	-340,708,458.17	4,120,768,777.85	

公司负责人: 刘立强

主管会计工作负责人: 王立强

会计机构负责人: 王立强

美好置业集团股份有限公司

2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 公司基本情况

美好置业集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)1989 年经云南省经济体制改革委员会云体改[1989]6 号文批准成立。本公司社会公众股于 1996 年 12 月 5 日在深圳证券交易所上市。上市时总股本 8751 万股, 其中国有股 6480 万股, 社会公众股 2271 万股。2002 年 4 月 29 日和 6 月 14 日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司 7200 万股、海南洋浦众森科技投资有限公司 5300 万股, 并于 2003 年 5 月办理股权变更及过户手续; 2002 年 12 月 24 日, 昆明市五华区国有资产管理办公室将其持有的公司 5644 万股国有股转让给北京国财创业投资有限公司, 并办理了股权过户手续。

截止 2024 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股份总数 246,698.86 万股, 注册资本为 246,698.86 万元。

本公司注册地址为湖北省荆州市洪湖市洪湖新滩经济合作区金滩路, 法定代表人为刘立浩。公司总部办公地址为湖北省武汉市汉阳区马鹦路 191 号美好广场 38 楼。

本公司及各子公司(统称“本集团”)主要业务包括房地产开发经营; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 土地使用权租赁; 企业管理咨询; 投资等。

本公司控股股东为美好未来企业管理集团有限公司, 控股股东的母公司为北京温尔馨物业管理有限责任公司, 最终控制方为自然人刘柳女士。

本财务报表经本公司董事会于 2025 年 4 月 28 日决议批准报出。

截至 2024 年 12 月 31 日, 本集团纳入合并范围的二级子公司共 24 户, 三级及以下子公司 48 户, 详见本附注九“在其他主体中的权益”。本集团本年合并范围比上年减少 21 户, 详见本附注“八、合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

1、 编制基础

本集团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 41 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(2023 年修订)》的披露规定编制。



根据企业会计准则的相关规定，本集团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、持续经营

本公司 2024 年度、2023 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为-219,234.37 万元、-111,645.87 万元；同时，截至 2024 年 12 月 31 日，公司资产负债率 122.80%，流动资产 425,827.39 万元、流动负债 825,242.35 万元，流动性紧张；部分债务延迟支付。

公司针对业务拟采取的改善措施如下：

（1）装配式建筑业务：

公司在 2025 年将进一步聚焦装配式建筑专项分包及装配式装修业务，利用现有工厂及设备，在具有高装配率要求的项目施工中，涉及装配式建筑的专项设计、构件生产、现场装配及装配式装修业务，最大程度优化装配式建筑设计-生产-施工技术和工艺流程，充分体现叠合剪力墙体系的成本、进度、质量、安全、绿色环保等综合优势，以获得市场认可。

（2）房地产业务：

公司在 2025 年围绕“抓回款、保交付”目标，将提升各项目经营能力作为现阶段的重要抓手，降成本、控费用提升利润；通过总部即一线，强运营、抓执行提升经营效率。

（3）债务风险化解及现金流保障：

债务风险方面，公司与金融机构保持密切沟通，优化债务期限结构，通过债务展期、置换等方式缓解资金压力及降低偿债风险。同时不断优化资金筹措方式，积极拓宽公司融资渠道，利用多层次资本市场、融资租赁、应收账款保理等融资工具和金融产品，改善融资产品结构，降低融资成本；政策性融资方面，依据国家“保民生、保交付”的金融政策，积极通过政策性银行、商业银行获取专项“保交楼”资金，为“保交楼”项目补充建设资金。经营管理方面，公司将秉持过程管控、防范风险、稳中求进、保障现金、以收定支的管理原则，由集团层面整体统筹，加强经营全过程管控，合理规划各项目的投资开发节奏和资金安排，确保各项刚性支出的按期兑付，严防现金流风险，并通过多种措施加速去化存量资产，提高资产运营效率。

公司计划对现有工厂进行处置，加快退投回资金，盘活设备资产，发展市场回收投资。

面对复杂多变的宏观经济形势和周期性调整下的房地产市场环境，公司始终坚定履行社会责任，紧盯“保交付保运营”的经营目标不松懈，竭尽全力、攻坚克难，在“保交楼保民生保稳定”方面取得重大进展，合同负债仅余 7.4 亿，公司在 2025 年度交付压力得到极大缓解，公司的持续运营得到有力保障。

公司将持续与银行、非金融机构等借款人协商给予贷款展期、续贷或新增综合授信，同时减少部分利息，以降低公司财务成本，为公司的持续经营提供了良好条件。

优化应收账款管理机制，减少企业资金占用，加速资金周转速度。一方面，制定政策以完善应



收账款动态管理机制,通过情况调度、审计监督等方式加大督促力度,整治恶意拖欠货款的现象;同时要明确规定账款支付时限、支付责任、处罚措施等,提高应收账款周转效率,帮助公司提升资金周转速度。另一方面,公司要定期跟踪对手方资信情况变化,实时掌握清收进度,不断提高清收效率。公司通过过程管控及机制建设,强化现金流管理导向,提高回款效率,加强全员“保现金流”的经营意识及风险防控能力,做到应收尽收,能回快回,为公司经营发展提供稳定现金流,保障业绩目标的实现。

2020 年 12 月 29 日,本公司、美亿(洪湖)农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司(以下简称“上海集友”)签订《股权转让协议》,分别将安徽东磁投资有限公司、合肥名流置业有限公司转让上海集友,转让总价共计 13.08 亿,截至目前,尚有 5.16 亿未收到。

公司于 2023 年 3 月向合肥市中级人民法院起诉上海集友广源实业有限公司及徐善水,并申请财产保全,经裁定冻结徐善水名下银行存款 11.5 亿元或查封、扣押同等价值财产;截止 2023 年 3 月 27 日,已冻结徐善水持有的(证券名称:集友股份)共计 129,477,280 股。美好置业与上海集友股转纠纷案件已于 2024 年 7 月 27 日在合肥市中院作出判决,判决结果有利于我公司;2024 年 12 月 5 日安徽省高级人民法院二审开庭,预计公司将于下一年度内收回股权款及违约金。

基于以上所述,本公司董事会无意且确信尚不会被迫在下一个会计期间进行清算或停止营业,故本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年度财务报表。

三、 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及本集团 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外,本公司及本集团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 2023 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。

四、 重要会计政策和会计估计

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入的确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本附注四.30“收入”等各项描述。

1、 会计期间

本集团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。本集团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。

2、 营业周期

正常营业周期是指本集团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。本集团以 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。



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。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、 重要性标准确定方法和选择依据

本集团相关披露事项涉及的重要性标准如下：

项 目	重要性标准
重要的单项计提减值准备和转回	单项计提或转回金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	单项金额超过 2000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	单项金额超过 1000 万元
账龄超过 1 年的重要预付款项	单项金额超过 500 万元
重要的单项无形资产情况	单个无形资产账面原值大于等于 1000 万元
重要的投资活动现金流	单项现金流金额超过 1000 万元
重要的合营或联营企业	单项投资总额占公司合并资产总额的 5%以上
重要的非全资子公司	子公司营业收入占公司合并营业收入的 5%以上，或子公司资产总额占公司合并资产总额的 5%以上
重要的或有事项	预计对利润影响金额超过 1000 万元
重要的日后事项/其他重要事项	对利润影响金额超过 1000 万元

5、 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。

（1） 同一控制下企业合并

参与合并的企业在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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（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（参见本附注四、6“合并财务报表的编制方法”（2）），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四、16“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。

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。

6、合并财务报表的编制方法

（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。控制是指本集团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，是指被本集团控制的主体。

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，本集团将进行重新评估。

（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，本集团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。

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。

集团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该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。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，详见本附注四、16“长期股权投资”或本附注四、10“金融工具”。

本集团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”（详见本附注四、16“长期股权投资”（2）④）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。

7、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。本集团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，是指本集团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，是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、16“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本集团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，本集团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，对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况，本集团全额确认该损失；对于本集团自共同经营购买资产的情况，本集团按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本集团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集团持有的期限短（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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本



（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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。

（3） 外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本集团在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1） 金融资产的分类、确认和计量

本集团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；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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资



产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，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，即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。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

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

本集团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，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。本集团对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。

此外，本集团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。本集团将该类金融资产的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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将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。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分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。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（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。

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，公允价值变动计入当期损益。



被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，该负债由本集团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，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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的控制。

若企业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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的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，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按



照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其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。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术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当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团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，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团不确认权益工具的公允价值变动。

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。



信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

（5） 各类金融资产信用损失的确定方法

①应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

②应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损



失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
合并范围内关联方	集团合并范围内公司。
应收账款账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
装配式建筑业务	本组合包括设计、建筑施工、混凝土预制构件及建筑施工总承包业务的应收款项。
合同资产：	
建造合同形成的已完工未结算资产	本组合为业主尚未结算的建造工程款项

A、合并范围内关联方：本集团合并报表范围内各企业之间的应收款项风险可控，本集团判断不存在预期信用损失的，不计提信用损失准备；母公司综合考虑子公司经营情况、财务状况以及外部经营环境等因素，判断应收子公司款项已经发生实质性损失、未来无法收回的，计提信用损失准备。

B、应收账款账龄组合：以账龄作为信用风险特征的应收账款组合，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备，参考历史信用损失经验，结合当前状况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预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C、装配式建筑业务：以产品类型客户群为共同风险特征，参考建筑施工行业信用损失计提情况，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。

③其他应收款

本集团依据其他应收款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。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
土地竞拍保证金	本组合为开发用土地竞拍保证金等应收款项。
拆迁安置代垫款、项目合作款	土地一级整理拆迁安置代垫款、房地产开发合作款
股权转让款	应收转让股权、债权等相关款项
应收合并范围内往来款项	集团合并范围内公司
其他应收款账龄组合	本组合以其账龄作为信用风险特征

④长期应收款

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且包含重大融资成分的，



本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收经营租赁款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的长期应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收经营性租赁款	应收租赁客户款项
应收其他款项	除上述款项组合外的应收款

A、应收经营性租赁款：以房屋租赁客户为组合依据，参照应收账款账龄组合计算预期信用损失。

B、应收其他款项：主要是 PPP 项目应收款，参考本集团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，确定组合预期信用损失率。

12、应收款项融资

分类为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，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、10“金融工具”及附注四、11“金融资产减值”。

13、存货

（1） 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于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。具体划分为原材料、库存商品、周转材料、低值易耗品、开发产品、开发成本、周转房等。

（2） 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。开发产品发出按个别计价法确定发出存货的实际成本；原材料、库存商品发出时采用个别计价法、先进先出法计价或加权平均法。

（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。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

（4） 房地产开发中的存货核算方法



①开发用土地的核算方法：本集团开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

②本集团为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

③公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

④周转房的摊销方法：根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，周转房用途改变时，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

(5) 存货的盘存制度为永续盘存制

(6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时一次摊销法或分次摊销法摊销。

14、合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、11、金融资产减值。

15、持有待售资产和处置组

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规



定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团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。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并



日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（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。

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。

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集团不一致的，按照本集团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。对于本集团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集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团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。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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，如本集团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，本集团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。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④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，按本附注四、5、“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”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。

本集团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。对于本集团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。

本集团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。

本集团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。

17、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。

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。

本集团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。

资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
投资性房地产	30-40	5	2.38-3.17

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四、25“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。

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。

18、固定资产

（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集团，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。

（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	折旧年限（年）	预计净残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	20-40	5.00	2.38-4.75
机器设备	5-10	5.00	6.33-19.00
运输设备	4-8	5.00	11.88-23.75
电子及办公设备	3-8	5.00	11.88-31.67
临时设施	2-5	5.00	19.00-47.50

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，本集团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。

（3） 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、25“长期资产减值”。

（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。



本集团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。

19、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四、25“长期资产减值”。

20、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；购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。

21、生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物以及存塘小龙虾等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在收获或入库前发生的可直接归属于该资产的必要支出。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均法或个别计价法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

22、使用权资产



使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、34“租赁”。

23、无形资产

（1） 无形资产

无形资产是指本集团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集团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。本集团使用寿命有限的无形资产的具体年限如下：

项目	摊销年限（年）
土地使用权	证载年限
财务、办公等软件	5-10

（2） 研究与开发支出

本集团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。

（3） 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、25“长期资产减值”。

24、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



集团的长期待摊费用主要包括装修费、土地承包经营权流转费及虾稻田改造费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

25、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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，本集团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。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。

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。

26、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团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。

27、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。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。本集团在职工为本集团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、失业保险等。离职后福利计划为设定提存计划。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。



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，在本集团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，和本集团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。本集团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）。

本集团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。

28、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、34“租赁”。

29、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）该义务是本集团承担的现时义务；（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。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

30、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团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（含劳务，下同）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集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，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。

在合同开始日，本集团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，本集团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：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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，本集团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，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照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，本集团考虑下列迹象：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。

本集团收入的具体确认方法如下：

（1）房地产销售收入

房地产销售在房地产开发项目竣工，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得商品控制权时点，确认销售收入的实现。

（2）预制混凝土构件（PC 构件）收入

在将 PC 构件运至客户指定的地点，经客户验收合格，并收到经客户确认的送货单（或验收单）时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

（3）农产品销售收入

销售农产品业务在鲜活水产品、谷物及加工品已经发出，并收到客户签字确认的出库单（或销货清单）时，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现。

（4）建造合同收入

本集团向客户提供建造服务（包括装配式建筑工程总承包业务），因客户能够控制本集团履约过程中的在建商品，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本集团根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于以 PPP 模式参与基础设施和公共服务设施建设项目，属于按投资建设移交方式实施项目，



本集团于项目建造期间，对提供建造服务的部分按照上述建造合同确认相关收入。对于 PPP 项目产业园区内进行规划设计服务、基础设施和公共服务设施投资建设服务、土地整理服务，于完成相关服务后，在公司与委托政府机构共同确认的基础上确认投资建设服务收入。

31、合同成本

本集团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。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范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该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

32、政府补助

政府补助是指本集团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。

本集团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。

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费用；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费用。

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。

与本集团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。

33、递延所得税资产/递延所得税负债

(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报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(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，如果本集团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，本集团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，本集团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。

(3) 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） 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，本集团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，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

34、租赁

租赁是指本集团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，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1） 本集团作为承租人

① 初始计量

在租赁期开始日，本集团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，本集团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

本集团参照《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（详见本附注四、18“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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团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，本集团采取简化处理方法，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） 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，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

本集团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。

35、安全生产费

本集团根据财政部、国家安全生产监督管理总局联合制定的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的规定计提安全生产费用，安全生产费用专门用于完善和改进企业安全生产条件。

本集团提取的安全生产费计入相关施工劳务的成本或当期损益，同时计入专项储备。使用提取的安全生产费用属于费用性支出的，直接冲减专项储备。使用提取的安全生产费形成固定资产的，通过在建工程归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产，同时按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

36、分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

37、重要会计政策、会计估计的变更

（1） 会计政策变更

① 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起实施。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无影响。



②《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本公司于 2024 年 12 月 31 日起执行解释 18 号的规定。执行解释 18 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无影响。

（2） 会计估计变更

本公司报告期无会计估计变更。

38、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1） 租赁

①租赁的识别

本公司在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本公司作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本公司作为承租人时，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。在计量租赁付款额的现值时，本公司对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本公司综合考虑与本公司行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（2） 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大



判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（3） 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4） 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（5） 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6） 折旧和摊销



本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(7) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、 税项

1、 主要税种及税率

主要税（费）种	税（费）率	计税依据
增值税	3%、5%、6%、9%、13%	应税营业收入
企业所得税	15%、25%	应纳税所得额
土地增值税	30%-60%	转让房地产所取得的增值额
城市维护建设税	5%、7%	实际缴纳的流转税
教育费附加	3%	实际缴纳的流转税
地方教育费附加	2%	实际缴纳的流转税

2、 税收优惠及批文

子公司重庆名流置业有限公司、重庆美唐置业有限公司、重庆美好智造装配式房屋有限公司符合国家鼓励类产业中城镇园林绿化及生态小区建设企业条件，享受西部大开发所得税减按15%税率征收的税收优惠政策。

六、 合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除特别指出，“年初”指2024年1月1日，“年末”指2024年12月31日，“上年年末”指2023年12月31日，“本年”指2024年度，“上年”指2023年度。除另有注明外，人民币为记账本位币，单位：元。

1、 货币资金

(1) 货币资金明细



项 目	年末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	40,740,949.97	147,993,052.66
其他货币资金	29,307,981.84	61,707,905.08
合 计	70,048,931.81	209,700,957.74

其他货币资金主要系司法冻结款项、农民工工资保证金、按揭贷款担保保证金、久悬户冻结等。期末余额较期初减少66.60%，主要为本期支付工程款、偿还借款及利息所致。受限货币资金详见“六、57 所有权或使用权受限资产”。

2、 应收票据

(1) 应收票据分类列示

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	11,064,377.55	14,600,000.00
商业承兑汇票		450,000.00
小 计	11,064,377.55	15,050,000.00
减：坏账准备	5,532.19	61,300.00
合 计	11,058,845.36	14,988,700.00

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	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(%)	
按组合计提坏账准备的应收票据	11,064,377.55	100.00	5,532.19	0.05	11,058,845.36
其中：装配式建筑业务	11,064,377.55	100.00	5,532.19	0.05	11,058,845.36
合 计	11,064,377.55	100.00	5,532.19	0.05	11,058,845.36

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按组合计提坏账准备的应收票据	15,050,000.00	100.00	61,300.00	0.41	14,988,700.00
其中：装配式建筑业务	15,050,000.00	100.00	61,300.00	0.41	14,988,700.00
合 计	15,050,000.00	100.00	61,300.00	0.41	14,988,700.00



①组合中，按组合计提坏账准备的应收票据

项 目	年末余额		
	应收票据	坏账准备	计提比例(%)
装配式建筑业务	11,064,377.55	5,532.19	0.05
合 计	11,064,377.55	5,532.19	0.05

(3) 应收票据减值准备表

类 别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
装配式建筑业务	61,300.00	-55,767.81				5,532.19
合 计	61,300.00	-55,767.81				5,532.19

3、 应收账款

(1) 应收账款按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	35,161,757.53	191,977,479.93
1 至 2 年	184,669,832.91	41,918,403.96
2 至 3 年	31,479,769.90	5,275,181.06
3 至 4 年	3,721,740.24	6,547,039.49
4 至 5 年	1,605,956.42	366,028.11
5 年以上	45,744.42	94,469.50
小 计	256,684,801.42	246,178,602.05
减：坏账准备	50,474,654.43	44,812,166.46
合 计	206,210,146.99	201,366,435.59

(2) 按坏账计提方法分类列示

种 类	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(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	21,252,077.58	8.28	21,252,077.58	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	235,432,723.84	91.72	29,222,576.85	12.41	206,210,146.99
其中：					
账龄组合	16,301,656.63	6.35	735,538.09	4.51	15,566,118.54
装配式建筑业务	219,131,067.21	85.37	28,487,038.76	13.00	190,644,028.45
合 计	256,684,801.42	100.00	50,474,654.43		206,210,146.99

(续)



种 类	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	18,219,227.58	7.40	18,219,227.58	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	227,959,374.47	92.60	26,592,938.88	11.67	201,366,435.59
其中：					
账龄组合	10,067,876.68	4.09	445,959.14	4.43	9,621,917.54
装配式建筑业务	217,891,497.79	88.51	26,146,979.74	12.00	191,744,518.05
合 计	246,178,602.05	100.00	44,812,166.46		201,366,435.59

①年末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
王世岩	909,203.28	909,203.28	100.00	失信被执行人
上海澳临投资管理有限公司	19,889,131.09	19,889,131.09	100.00	失信被执行人
李家保	126,376.35	126,376.35	100.00	预计无法收回
杭州有赞科技有限公司	477.75	477.75	100.00	预计无法收回
上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	61.00	61.00	100.00	预计无法收回
严诚	326,828.11	326,828.11	100.00	已胜诉，多次催告，仍未付款
合 计	21,252,077.58	21,252,077.58	100.00	

②组合中采用其他方法计提坏账准备的应收账款

项 目	年末余额		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
装配式建筑业务	219,131,067.21	13.00	28,487,038.76
合 计	219,131,067.21		28,487,038.76

③组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	8,195,185.51	81,951.86	1.00	4,101,557.91	41,015.58	1.00
1 至 2 年	2,340,452.21	117,022.61	5.00	5,027,768.22	251,388.41	5.00
2 至 3 年	5,027,468.36	351,922.79	7.00	844,081.07	59,085.67	7.00
3 至 4 年	644,081.07	90,171.35	14.00			
4 至 5 年						
5 年以上	94,469.48	94,469.48	100.00	94,469.48	94,469.48	100.00
合 计	16,301,656.63	735,538.09		10,067,876.68	445,959.14	



（3） 坏账准备的情况

项 目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
账龄组合	445,959.14	304,569.50			304,569.50
单项计提坏账准备的应收账款	18,219,227.58	3,032,850.00			3,032,850.00
装配式建筑业务	26,146,979.74	3,992,193.04			3,992,193.04
合 计	44,812,166.46	7,329,612.54			7,329,612.54

（续）

项 目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
账龄组合	1,790.55				13,200.00	14,990.55	735,538.09
单项计提坏账准备的应收账款							21,252,077.58
装配式建筑业务	1,652,134.02					1,652,134.02	28,487,038.76
合 计	1,653,924.57				13,200.00	1,667,124.57	50,474,654.43

（4） 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	坏账准备	年限	占应收账款总额的比例(%)
上海澳临投资管理有限公司	非关联方	19,889,131.09	19,889,131.09	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	7.75
成都倍特建筑安装工程有限公司	非关联方	16,685,633.74	2,169,132.39	1-2 年、2-3 年	6.50
武汉琛睿建设工程有限公司	非关联方	9,044,148.33	1,175,739.28	1-2 年、2-3 年	3.52
中国建筑第五工程局有限公司	非关联方	8,990,619.10	1,168,780.48	1-2 年	3.50
中铁上海工程局集团安徽工程有限公司	非关联方	6,625,414.73	861,303.91	1-2 年	2.58
合 计		61,234,946.99	25,264,087.15		23.85

4、 预付款项

（1） 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	15,414,542.07	100.00	21,193,260.28	80.76
1 至 2 年			4,671,301.82	17.80
2 至 3 年			74,931.88	0.29
3 年以上			302,403.94	1.15
合 计	15,414,542.07	100.00	26,241,897.92	100.00

期末余额较期初减少41.26%，主要为清理账龄较长的预付款项所致。



(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项比例(%)	坏账准备
武汉奥楠园林绿化工程有限公司	4,548,041.07	29.50	
九龙坡区顺振市场营销策划中心	2,121,192.00	13.76	
河南卫华重型机械股份有限公司	1,882,608.18	12.21	
湖北现代基业商品砼有限公司	1,000,000.00	6.49	
徐州利勃海尔混凝土机械有限公司	739,425.40	4.80	
合 计	10,291,266.65	66.76	

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	824,057,897.99	1,232,726,739.52
合 计	824,057,897.99	1,232,726,739.52

(2) 其他应收款

①其他应收账款按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	92,893,493.72	197,057,203.17
1 至 2 年	74,911,506.86	72,611,964.97
2 至 3 年	54,304,981.13	553,513,732.22
3 至 4 年	267,897,183.00	603,249,361.16
4 至 5 年	585,920,803.05	5,242,410.29
5 年以上	4,567,632.02	33,690,969.74
小 计	1,080,495,599.78	1,465,365,641.55
减：坏账准备	256,437,701.79	232,638,902.03
合 计	824,057,897.99	1,232,726,739.52

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
拆迁安置代垫款	36,980,000.00	475,709,597.00
代垫款	6,372,363.93	6,670,276.31
项目开发合作款（注 1）	219,053,056.54	222,140,031.79
保证金及押金	36,546,556.55	51,331,306.80
往来款及其他	264,405,568.37	196,063,141.18
备用金借款	1,594,293.26	275,827.34
股权转让相关款项	515,543,761.13	513,175,461.13
小 计	1,080,495,599.78	1,465,365,641.55
减：坏账准备	256,437,701.79	232,638,902.03
合 计	824,057,897.99	1,232,726,739.52

注 1：项目开发合作款系公司根据合作开发协议向联营企业（房地产项目公司）提供的房地产项目开发建设资金。



③其他应收款减值准备表

项 目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
单项计提	140,991,145.10	25,989,796.29		61,581,055.34	87,570,851.63
组合计提	91,647,756.93	119,924,141.21			119,924,141.21
其中：账龄组合	23,458,005.29	9,482,963.68			9,482,963.68
拆迁安置代垫款、项目合作款	6,608,696.30	110,441,177.53			110,441,177.53
股权转让款	61,581,055.34				
合 计	232,638,902.03	145,913,937.50		61,581,055.34	207,494,992.84

(续)

项 目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
单项计提	248,329.53					248,329.53	228,313,667.20
组合计提	6,571,470.59				176,876,392.96	183,447,863.55	28,124,034.59
其中：账龄组合	6,548,935.12				828,329.83	7,377,264.95	25,563,704.02
拆迁安置代垫款、项目合作款	22,535.47				114,467,007.79	114,489,543.26	2,560,330.57
股权转让款					61,581,055.34	61,581,055.34	
合 计	6,819,800.12				176,876,392.96	183,696,193.08	256,437,701.79

④其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	91,647,756.93		140,991,145.10	232,638,902.03
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-61,581,055.34		61,581,055.34	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	119,924,141.21		25,989,796.29	145,913,937.50
本年转回	6,571,470.59		248,329.53	6,819,800.12
本年转销				
本年核销				
其他变动	-115,295,337.62			-115,295,337.62
年末余额	28,124,034.59		228,313,667.20	256,437,701.79



I 处于第三阶段的其他应收款，于年末按单项计提坏账准备的情况

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海集友广源实业有限公司	515,543,761.13	190,751,191.62	37.00	预计无法收回
芜湖市国土资源局	28,500,000.00	28,500,000.00	100.00	预计无法收回
石家庄市井陉矿区财政集中支付中心	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	预计无法收回
江阴市人民法院	370,972.49	370,972.49	100.00	预计无法收回
倪江林	246,329.53	246,329.53	100.00	预计无法收回
宋南该	57,683.85	57,683.85	100.00	预计无法收回
夹江当信安喜大峨眉城市文创产业开发运营有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
武汉理工大学	2,805,825.25	2,805,825.25	100.00	预计无法收回
刘莹	381,664.46	381,664.46	100.00	预计无法收回
马鞍山市雨山区财政局	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	预计无法收回
镇江市丹徒区高资镇财政所	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回
合计	553,106,236.71	228,313,667.20		

II 处于第一阶段的其他应收款组合中，按账龄组合计提坏账准备的情况

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	207,760,413.91	10,387,643.76	5.00	49,335,064.45	2,466,753.21	5.00
一至二年	18,778,094.89	1,877,809.48	10.00	29,127,678.73	2,912,767.89	10.00
二至三年	26,479,413.06	3,971,911.96	15.00	48,152,776.03	7,222,916.40	15.00
三至四年	9,067,059.57	2,538,776.67	28.00	14,583,520.67	4,083,385.78	28.00
四至五年	5,519,473.21	3,035,710.26	55.00	5,240,410.29	2,882,225.65	55.00
五年以上	3,751,851.89	3,751,851.89	100.00	3,889,956.36	3,889,956.36	100.00
合 计	271,356,306.53	25,563,704.02		150,329,406.53	23,458,005.29	

III处于第一阶段的其他应收款组合中，按其他组合计提坏账准备的情况

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
拆迁安置代垫款、项目合作款	256,033,056.54	2,560,330.57	1.00	660,869,628.79	6,608,696.30	1.00
股权转让款				513,175,461.13	61,581,055.34	12.00
合 计	256,033,056.54	2,560,330.57		1,174,045,089.92	68,189,751.64	

⑤按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备年末余额
上海集友广源实业有限公司	股权转让相关款项	515,543,761.13	4-5 年	47.71	190,751,191.62
张家港美生美置业有限公司	项目开发合作款	129,893,432.92	3-4 年	12.02	1,298,934.33
重庆美南置业有限公司	项目开发合作款	89,159,623.62	3-4 年	8.25	891,596.24
青岛市即墨区通济街道办事处财政所	拆迁安置代垫款	36,980,000.00	3-4 年	3.42	369,800.00
芜湖市国土资源局	往来款	28,500,000.00	3-4 年	2.64	28,500,000.00
合 计		800,076,817.67		74.04	221,811,522.19



6、 存货

(1) 存货的分类

项 目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	3,828,999,100.52	1,942,668,885.09	1,886,330,215.43
开发产品	930,699,929.26	340,084,858.56	590,615,070.70
原材料	9,626,639.01	91,723.65	9,534,915.36
库存商品	2,362,287.45	361,726.84	2,000,560.61
周转材料	2,162,609.80	264,465.22	1,898,144.58
合 计	4,773,850,566.04	2,283,471,659.36	2,490,378,906.68

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	4,681,707,927.60	2,142,936,560.70	2,538,771,366.90
开发产品	1,192,429,328.48	276,010,519.16	916,418,809.32
原材料	15,053,833.41	91,723.65	14,962,109.76
库存商品	5,090,063.77	112,554.08	4,977,509.69
周转材料	2,889,745.80		2,889,745.80
合 计	5,897,170,899.06	2,419,151,357.59	3,478,019,541.47

(2) 存货跌价准备变动情况

项 目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
原材料	91,723.65				
库存商品	112,554.08	257,598.39			257,598.39
周转材料		264,465.22			264,465.22
开发成本:					
中山美好雍景台	95,528,374.31				
重庆“来龙湖”	4,728,446.73				
北京“名流广场”	41,253,205.90				
博罗罗浮天赋后期	242,558,768.97				
博罗罗浮天赋一期	806,172,183.81				
重庆“美好天赋”	162,339,835.57				
美好·半山云庭	6,486,338.85				
武汉“公园壹号”	135,349,763.50				
武汉“名流世家”	324,381,200.00				



项 目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
武汉“美好名流汇”	1,702,245.15				
芜湖“美好首玺”	16,671,579.71	3,987,476.40			3,987,476.40
武汉“长江院子”	29,372,696.04	193,627,714.78			193,627,714.78
新滩·美好未来新城三期	25,782,721.58				
洪湖新滩项目	56,977,863.42				
合肥“美好云玺”	16,843,779.53	1,146,037.65			1,146,037.65
四川“宝沱名境”	102,629,118.78	2,274,579.71			2,274,579.71
新滩·美好未来新城二期	21,965,962.51				
无锡“美好铂翠”	51,792,476.34				
深圳城市更新项目	400,000.00				
开发产品：					
中山美好雍景台	1,762,794.59				
杭州美晟府	1,075,678.08				
重庆“美好天赋”	2,619,181.49				
美好·半山云庭	11,115,212.84				
其中：芜湖“名流印象”	140,849,123.91				
武汉“名流世家”	449,735.31				
重庆“名流印象”	18,583,528.17	238,145.28			238,145.28
重庆“名流公馆”	1,847,710.62	64,165.70			64,165.70
西安“美好时光”	18,190,316.97				
芜湖“美好锦城”	16,815,158.08	1,388,886.23			1,388,886.23
武汉“名流·人和天地”	469,639.86				
东莞“名流印象”	3,443,460.80				
武汉“美好名流汇”	6,662,328.76				
芜湖“美好首玺”	45,909,047.29	137,402.25			137,402.25
武汉“长江首玺”	6,217,602.39	110,578,295.05			110,578,295.05
合 计	2,419,151,357.59	313,964,766.66			313,964,766.66

（续）

项 目	本期减少额						年末余额
	因资产 价值回 升转回 额	转销额	核销 额	合并 减少 额	其他原因 减少额	合计	
原材料							91,723.65
库存商品		8,425.63				8,425.63	361,726.84



项 目	本期减少额						年末余额
	因资产 价值回 升转回 额	转销额	核销 额	合并 减少 额	其他原因 减少额	合计	
周转材料							264,465.22
开发成本：							
中山美好雍景台					95,528,374.31	95,528,374.31	
重庆“来龙湖”							4,728,446.73
北京“名流广场”							41,253,205.90
博罗罗浮天赋后期							242,558,768.97
博罗罗浮天赋一期							806,172,183.81
重庆“美好天赋”							162,339,835.57
美好·半山云庭							6,486,338.85
武汉“公园壹号”					135,349,763.50	135,349,763.50	
武汉“名流世家”							324,381,200.00
武汉“美好名流汇”							1,702,245.15
芜湖“美好首玺”							20,659,056.11
武汉“长江院子”							223,000,410.82
新滩·美好未来新城三期							25,782,721.58
洪湖新滩项目		13,729,171.51				13,729,171.51	43,248,691.91
合肥“美好云玺”							17,989,817.18
四川“宝沱名境”					104,903,698.49	104,903,698.49	
新滩·美好未来新城二期							21,965,962.51
无锡“美好铂翠”					51,792,476.34	51,792,476.34	
深圳城市更新项目							400,000.00
开发产品：							
中山美好雍景台					1,762,794.59	1,762,794.59	
杭州美晟府					1,075,678.08	1,075,678.08	
重庆“美好天赋”		2,619,181.49				2,619,181.49	
美好·半山云庭		1,414,467.16				1,414,467.16	9,700,745.68
其中：芜湖“名流印象”		649,640.00				649,640.00	140,199,483.91
武汉“名流世家”							449,735.31
重庆“名流印象”		350,012.06				350,012.06	18,471,661.39
重庆“名流公馆”		527,917.31				527,917.31	1,383,959.01
西安“美好时光”		1,760,639.68				1,760,639.68	16,429,677.29



项 目	本期减少额						年末余额
	因资产 价值回 升转回 额	转销额	核销 额	合并 减少 额	其他原因 减少额	合计	
芜湖“美好锦城”		123,868.57				123,868.57	18,080,175.74
武汉“名流·人和 天地”					469,639.86	469,639.86	
东莞“名流印象”					3,443,460.80	3,443,460.80	
武汉“美好名流汇”							6,662,328.76
芜湖“美好首玺”		34,135,255.51				34,135,255.51	11,911,194.03
武汉“长江首玺”							116,795,897.44
合 计		55,318,578.92			394,325,885.97	449,644,464.89	2,283,471,659.36

(3) 存货跌价准备计提和转回原因

项 目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌 价准备的原因	本期转回金额占该项存货 期末余额的比例(%)
开发成本	预计开发完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金	本期无转回	
开发产品	预计销售价格减去销售费用及相关税金	本期无转回	
库存商品	预计销售价格减去销售费用及相关税金	本期无转回	

开发成本中，芜湖“美好首玺”、武汉“长江院子”、合肥“美好云玺”、四川“宝沱名境”计提存货跌价准备共 20,103.58 万元。

开发产品中，重庆“名流印象”、重庆“名流公馆”、芜湖“美好锦城”、芜湖“美好首玺”、武汉“长江首玺”计提存货跌价准备 11,240.69 万元。

本年减少-转销的原因为计提存货跌价准备的房产项目和库存商品本期销售确认营业收入，相应转销计提的存货跌价准备。

本年无借款费用资本化金额。

存货年末余额中土地使用权、在建项目抵押担保的情况详见本附注一年内到期的非流动负债、长期借款和所有权受到限制资产的相关说明。”

(4) 开发成本明细情况

项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额	存货跌价准备
武汉“长江首玺”	2017 年 3 月		648,800.00		2,349,065.17	
武汉“美好名流汇”	2015 年 6 月	2025 年以后竣工	278,700.00	18,335,006.13	18,335,006.13	1,702,245.15
武汉“名流世	2013 年 9 月	2025 年以后竣工	197,161.00	571,925,556.75	563,717,369.28	324,381,200.00



项 目	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末余额	年初余额	存货跌价准备
家”						
重庆“来龙湖”		2025 年以后竣工		4,728,446.73	4,728,446.73	4,728,446.73
北京“名流广场”		2025 年以后竣工		169,958,783.99	169,958,783.99	41,253,205.90
新滩·美好未来新城一期	2019 年 4 月	2025 年以后竣工	73,100.00	370,231,386.62	383,299,738.78	223,000,410.82
新滩·美好未来新城二期		2025 年以后竣工		71,375,519.24	71,375,519.24	21,965,962.51
新滩·美好未来新城三期		2025 年以后竣工		78,250,917.40	78,250,917.40	25,782,721.58
洪湖新滩项目	2019 年 9 月	2025 年以后竣工		142,336,322.30	199,132,309.02	43,248,691.91
芜湖“美好首玺”	2018 年 8 月	2025 年以后竣工	290,000.00	122,880,123.86	66,745,495.36	20,659,056.11
中山美好雍景台	2018 年 7 月		83,700.00		212,821,919.07	
深圳城市更新项目		2025 年以后竣工		400,000.00	400,000.00	400,000.00
博罗罗浮天赋后期	2013 年 10 月	2025 年以后竣工		273,437,315.97	273,437,315.97	242,558,768.97
博罗罗浮天赋一期	2008 年 12 月	2025 年以后竣工		1,008,135,462.90	1,008,135,462.90	806,172,183.81
合肥“美好云玺”	2020 年 8 月	2025 年以后竣工	59,187.00	51,123,513.83	29,980,609.72	17,989,817.18
重庆“美好天赋”	2020 年 6 月	2025 年以后竣工	143,301.00	809,612,585.77	739,076,332.90	162,339,835.57
美好·半山云庭		2025 年以后竣工	89,589.00	136,268,159.03	133,379,553.60	6,486,338.85
武汉“公园壹号”	2020 年 12 月		127,164.00		528,784,949.42	
无锡“美好铂翠”	2020 年 12 月		85,623.00		51,969,849.04	
四川“宝沱名境”	2021 年 6 月				145,829,283.88	
合 计				3,828,999,100.52	4,681,707,927.60	1,942,668,885.09

(5) 开发产品明细情况

项 目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
武汉“美好名流汇”	2017 年起陆续竣工	51,753,948.21		4,130,528.01	47,623,420.20	6,662,328.76
武汉“名流世家”	2017 年陆续竣工	449,735.31			449,735.31	449,735.31
武汉“名流·人和天地”	2006 年起陆续竣工	800,941.28		759,431.10	41,510.18	



项 目	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	存货跌价准备
西安“美好时光”	2018 年起陆续竣工	75,197,850.05		5,136,625.00	70,061,225.05	16,429,677.29
重庆“名流印象”	2016 年起陆续竣工	80,730,933.11		409,951.73	80,320,981.38	41,996,736.95
重庆“名流公馆”	2012 年竣工	8,840,868.95		642,787.43	8,198,081.52	1,383,959.01
芜湖“名流印象”	2010 年起陆续竣工	133,039,577.66		720,000.00	132,319,577.66	116,674,408.35
芜湖“美好锦城”	2020 年起陆续竣工	34,348,960.06		223,902.92	34,125,057.14	18,080,175.74
沈阳“名流印象”	2010 年起陆续竣工	2,770,280.71			2,770,280.71	
东莞“名流印象”	2013 年起陆续竣工	15,998,866.66		15,998,866.66		
武汉“长江首玺”	2020 年起陆续竣工	505,205,673.66	1,924,681.45	51,339,346.08	455,791,009.03	116,795,897.44
杭州美晟府	2021 年竣工	4,878,771.18		4,878,771.18		
芜湖“美好首玺”	2022 年竣工	224,652,180.12		147,074,610.98	77,577,569.14	11,911,194.03
中山美好雍景台一期	2023 年 5 月	10,794,123.59		10,794,123.59		
重庆“美好天赋”	2023 年 9 月	3,439,208.32		3,439,208.32		
美好·半山云庭	2023 年 12 月	39,527,409.61		18,105,927.67	21,421,481.94	9,700,745.68
合 计		1,192,429,328.48	1,924,681.45	263,654,080.67	930,699,929.26	340,084,858.56

7、 合同资产

(1) 合同资产明细情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
建造合同形成的已完工未结算资产	240,927,797.51	31,034,183.62	209,893,613.89	286,474,209.06	33,889,163.41	252,585,045.65
减：计入其他非流动资产						
合 计	240,927,797.51	31,034,183.62	209,893,613.89	286,474,209.06	33,889,163.41	252,585,045.65

(2) 合同资产减值准备表

项 目	年初余额	本期增加额			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
建造合同形成的已完工未结算资产	33,889,163.41				
合 计	33,889,163.41				

(续)



项 目	本期减少额						年末余额	原因
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额	合计		
建造合同形成的已完工未结算资产	2,854,979.79					2,854,979.79	31,034,183.62	
合 计	2,854,979.79					2,854,979.79	31,034,183.62	

8、 持有待售资产

(1) 持有待售非流动资产和处置组的基本情况

项 目	年末余额	年初余额	减值准备	年末账面价值	公允价值
持有待售非流动资产		39,150,000.00			
其中：					
在建工程及土地使用权		39,150,000.00			
合 计		39,150,000.00			

(2) 持有待售资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额			年末余额
		本期计提额	转回额	转销额	其他原因减少额	
持有待售的非流动资产	170,244,253.09			170,244,253.09		
其中：						
在建工程及土地使用权	170,244,253.09			170,244,253.09		
合 计	170,244,253.09			170,244,253.09		

公司期初持有的持有待售资产 39,150,000.00 元，本年已处置完毕。

9、 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额	说明
合同取得成本	23,121,461.59	20,226,155.65	
待认证进项税	1,105,118.60	2,270,255.03	
待抵扣进项税	66,783,385.03	68,316,767.44	
预交增值税	63,944,709.65	53,148,625.23	
预交企业所得税	105,280,852.48	104,479,321.13	
预交土地增值税	162,273,265.12	181,241,996.82	
预交营业税	93,631.19	93,631.19	
预交城建税	1,041,047.62	1,047,464.56	
预交教育费附加	461,449.88	464,200.00	
预交地方教育费附加	297,935.82	299,769.23	
预交水利基金		36,080.30	
其他	155,399.35	2,766,226.98	



项 目	年末余额	年初余额	说明
预交印花税		15.41	
存出监管资金	6,652,752.58	31,539,025.89	
合 计	431,211,008.91	465,929,534.86	

10、长期应收款

(1) 长期应收款明细情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
PPP 项目工程款	1,632,134,277.59	16,342,017.22	1,615,792,260.37	1,611,217,315.88	16,342,017.22	1,594,875,298.66
应收土地整合款				40,480,000.00	2,024,000.00	38,456,000.00
合 计	1,632,134,277.59	16,342,017.22	1,615,792,260.37	1,651,697,315.88	18,366,017.22	1,633,331,298.66

PPP 项目工程款为子公司武汉美好新城建设发展有限公司投资建设的洪湖市新滩美好未来新城建设项目投资款。

应收土地整合款系子公司深圳美好支付的“深圳龙岗四方埔社区整村统筹、城市更新项目”土地整合款，2021 年深圳美好与合作方签订《深圳龙岗四方埔项目退出协议》，退出上述项目，并约定逐期收回款项。

(2) 长期应收款减值准备计提情况

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)	
年初余额	18,366,017.22			18,366,017.22
年初账面余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	28,322,691.55			28,322,691.55
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动	-30,346,691.55			-30,346,691.55
年末余额	16,342,017.22			16,342,017.22



11、长期股权投资

被投 资单位	年初余额	本期增减变动								年末余额	减值准 备期末 余额	投资成 本
		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	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备	其他			
联营企业												
杭州美生美 置业有限公司	173,756,076.18			-367,566.37						173,388,509.81		
重庆碚家企 业管理有限 公司	568,582.79			-191,132.72						377,450.07		
重庆美南置 业有限公司	21,349,808.67			-643,657.96						20,706,150.71		
重庆北天秦 企业管理咨 询有限公司	1,019,836.40			-286,901.17						732,935.23		
合 计	196,694,304.04			-1,489,258.22						195,205,045.82		



12、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资明细情况

项 目	年末余额	年初余额	说明
京楚投资有限责任公司		1,500,000.00	
合 计		1,500,000.00	

公司期初持有京楚投资有限责任公司的股权 1,500,000.00 元，本年按抵付协议书全部转让。

13、投资性房地产

(1) 按成本模式进行后续计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、年初余额	860,096,881.34	860,096,881.34
2、本年增加金额		
(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、本年减少金额	168,059,628.27	168,059,628.27
(1) 处置	165,827,334.46	165,827,334.46
(2) 其他转出		
(3) 其他	2,232,293.81	2,232,293.81
4、年末余额	692,037,253.07	692,037,253.07
二、累计折旧和累计摊销		
1、年初余额	207,409,694.29	207,409,694.29
2、本年增加金额	5,066,556.45	5,066,556.45
(1) 计提或摊销	5,066,556.45	5,066,556.45
(2) 其他		
3、本年减少金额	57,017,141.71	57,017,141.71
(1) 处置	55,638,851.85	55,638,851.85
(2) 其他转出		
(3) 其他	1,378,289.86	1,378,289.86
4、年末余额	155,459,109.03	155,459,109.03
三、减值准备		
1、年初余额	399,331,807.02	399,331,807.02
2、本年增加金额	1,999,034.99	1,999,034.99
(1) 计提	1,999,034.99	1,999,034.99
(2) 其他		
3、本年减少金额	14,116,401.91	14,116,401.91
(1) 处置	13,749,927.30	13,749,927.30
(2) 其他转出		



项 目	房屋、建筑物	合计
(3) 其他	366,474.61	366,474.61
4、年末余额	387,214,440.10	387,214,440.10
四、账面价值		
1、年末账面价值	149,363,703.94	149,363,703.94
2、年初账面价值	253,355,380.03	253,355,380.03

注：本年折旧摊销额为 5,066,556.45 元。投资性房地产本年减值准备计提额 1,999,034.99 元。

期末余额较期初减少 41.05%，主要为本年处置房屋及建筑物所致。

14、固定资产

(1) 固定资产分类

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	666,909,746.72	1,978,612,013.59
固定资产清理		
合 计	666,909,746.72	1,978,612,013.59

(2) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	临时设施	合计
一、账面原值						
1、年初余额	1,536,293,948.01	1,587,461,371.08	25,287,328.24	25,229,423.48	2,632,655.28	3,176,904,726.09
2、本年增加金额		485,225.07	251,038.80	540,365.93		1,276,629.80
(1) 外购						
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他		485,225.07	251,038.80	540,365.93		1,276,629.80
3、本年减少金额	497,225,957.70	56,382,238.28	1,854,448.92	3,941,147.26	1,345,003.72	560,748,795.88
(1) 处置	497,225,957.70	56,227,581.50	1,045,401.32	3,799,001.70	1,345,003.72	559,642,945.94
(2) 其他转出						
(3) 其他		154,656.78	809,047.60	142,145.56		1,105,849.94
4、年末余额	1,039,067,990.31	1,531,564,357.87	23,683,918.12	21,828,642.15	1,287,651.56	2,617,432,560.01
二、累计折旧						
1、年初余额	161,620,281.26	455,666,466.31	19,727,373.01	18,016,863.84	2,332,922.01	657,363,906.43
2、本年增加金额	33,552,191.22	54,203,731.47	2,324,828.41	1,184,311.20	20,252.29	91,285,314.59
(1) 计提	33,552,191.22	54,203,731.47	2,086,341.55	1,166,104.02	20,252.29	91,028,620.55
(2) 其他			238,486.86	18,207.18		256,694.04



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及办公设备	临时设施	合计
3、本年减少金额	50,347,660.53	16,085,690.66	1,436,618.23	3,320,626.76	1,262,706.54	72,453,302.72
（1）处置	50,347,660.53	16,082,501.26	580,760.24	3,187,403.78	1,262,706.54	71,461,032.35
（2）其他转出						
（3）其他		3,189.40	855,857.99	133,222.98		992,270.37
4、年末余额	144,824,811.95	493,784,507.12	20,615,583.19	15,880,548.28	1,090,467.76	676,195,918.30
三、减值准备						
1、年初余额	108,983,362.34	430,900,004.16	60,141.39	948,967.14	36,331.04	540,928,806.07
2、本年增加金额	407,959,240.00	390,645,756.39	8,366.11	169,673.89	71,900.58	798,854,936.97
（1）计提	407,959,240.00	390,645,756.39	8,366.11	169,673.89	71,900.58	798,854,936.97
（2）其他						
3、本年减少金额	53,505,111.48	11,939,559.81	9,184.19	2,992.57		65,456,848.05
（1）处置	53,505,111.48	11,939,559.81				65,444,671.29
（2）其他转出				2,992.57		2,992.57
（3）其他			9,184.19			9,184.19
4、年末余额	463,437,490.86	809,606,200.74	59,323.31	1,115,648.46	108,231.62	1,274,326,894.99
四、账面价值						
1、年末账面价值	430,805,687.50	228,173,650.01	3,009,011.62	4,832,445.41	88,952.18	666,909,746.72
2、年初账面价值	1,265,690,304.41	700,894,900.61	5,499,813.84	6,263,592.50	263,402.23	1,978,612,013.59

注：本年折旧额为 91,028,620.55 元。

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	未办妥产权证书的原因	未办妥资产账面价值
河南新乡基地厂房及办公楼	已抵押暂未办理	96,113,762.76
成都金堂基地厂房及办公楼	尚未通过验收	34,307,571.49
武汉“美好广场”	开发产品自用	29,007,042.89
合肥肥东工厂厂房及办公楼	尚未通过验收	59,516,132.91
合 计		218,944,510.05

注：本期固定资产期末账面价值较期初减少 66.29%的主要原因为本期对工厂计提减值和处置荆州工厂、江津工厂、汨罗工厂、仪征工厂。

15、在建工程

（1） 在建工程分类

项 目	年末余额	年初余额
在建工程	43,883,699.97	153,652,284.15
工程物资	57,779,313.23	146,992,855.57



项 目	年末余额	年初余额
合 计	101,663,013.20	300,645,139.72

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
成都金堂基地				120,392.20	120,392.20	
天津静海基地	74,854,115.34	61,151,453.06	13,702,662.28	74,854,115.34	57,866,201.63	16,987,913.71
武汉阳逻基地	97,590,743.56	97,534,208.20	56,535.36	97,571,530.83	97,463,401.83	108,129.00
南京仪征基地	47,078,050.72	30,769,460.27	16,308,590.45	83,594,163.77	5,792,566.43	77,801,597.34
河北玉田基地	91,854,132.90	78,331,443.46	13,522,689.44	91,827,634.66	33,366,213.00	58,461,421.66
武汉江夏基地	3,652,495.79	3,359,273.35	293,222.44	3,652,495.79	3,359,273.35	293,222.44
工程物资	260,231,839.13	202,452,525.90	57,779,313.23	251,000,605.23	104,007,749.66	146,992,855.57
重庆江津基地	269,426.50	269,426.50		269,426.50	269,426.50	
合 计	575,530,803.94	473,867,790.74	101,663,013.20	602,890,364.32	302,245,224.60	300,645,139.72

②重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数（万元）	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	年末余额
南京仪征基地	34,009.57	83,594,163.77			36,516,113.05	47,078,050.72
武汉阳逻基地	19,337.22	97,571,530.83	19,212.73			97,590,743.56
武汉江夏基地		3,652,495.79				3,652,495.79
河北玉田基地	35,929.49	91,827,634.66	26,498.24			91,854,132.90
天津静海基地	51,176.58	74,854,115.34				74,854,115.34
合 计	140,452.86	351,499,940.39	45,710.97		36,516,113.05	315,029,538.31

(续)

项目名称	工程累计投入占 预算比例(%)	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源
南京仪征基地	24.58	18,819,936.64			自有资金+ 银行贷款
武汉阳逻基地	51.38	2,722,206.78			自有资金+ 银行贷款
武汉江夏基地					自有资金
河北玉田基地	25.57	11,366,084.71			自有资金+ 银行贷款
天津静海基地	14.63				自有资金



项目名称	工程累计投入占 预算比例(%)	利息资本化累计 金额	其中：本期利息资 本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源
合 计		32,908,228.13			

③在建工程减值准备

项 目	年初余额	本年增加			
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
成都金堂基地	120,392.20				
天津静海基地	57,866,201.63	3,285,251.43			3,285,251.43
武汉阳逻基地	97,463,401.83	70,806.37			70,806.37
南京仪征基地	5,792,566.43	29,343,829.60			29,343,829.60
河北玉田基地	33,366,213.00	44,965,230.46			44,965,230.46
重庆江津基地	269,426.50				
武汉江夏基地	3,359,273.35				
工程物资	104,007,749.66	98,444,776.24			98,444,776.24
合 计	302,245,224.60	176,109,894.10			176,109,894.10

(续)

项 目	本年减少					年末余额	计提原因
	因资产价值回 升转回额	转销额	合并减少额	其他原因 减少额	合计		
四川金堂 基地		120,392.20			120,392.20		
天津静海 基地						61,151,453.06	
武汉阳逻 基地						97,534,208.20	
南京仪征 基地		4,366,935.76			4,366,935.76	30,769,460.27	
河北玉田 基地						78,331,443.46	
重庆江津 基地						269,426.50	
武汉江夏 基地						3,359,273.35	
工程物资						202,452,525.90	
合 计		4,487,327.96			4,487,327.96	473,867,790.74	

(3) 工程物资明细情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
专用材料	284,587.26		284,587.26	284,587.26		284,587.26
专用设备	259,947,251.87	202,452,525.90	57,494,725.97	250,716,017.97	104,007,749.66	146,708,268.31



项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	260,231,839.13	202,452,525.90	57,779,313.23	251,000,605.23	104,007,749.66	146,992,855.57

注：本期在建工程期末账面价值较期初减少 66.19%的主要原因为本期对工厂计提减值和处置仪征工厂。

16、使用权资产

项 目	机器设备	合计
一、账面原值		
1、年初余额	18,303,618.27	18,303,618.27
2、本年增加金额	514,086.65	514,086.65
（1）租入	514,086.65	514,086.65
（2）转入		
（3）企业合并增加		
（4）其他		
3、本年减少金额	12,191,220.19	12,191,220.19
（1）处置	9,696,346.46	9,696,346.46
（2）转租		
（3）其他	2,494,873.73	2,494,873.73
4、年末余额	6,626,484.73	6,626,484.73
二、累计折旧		
1、年初余额	11,720,119.94	11,720,119.94
2、本年增加金额	2,969,050.16	2,969,050.16
（1）计提	2,969,050.16	2,969,050.16
（2）其他		
3、本年减少金额	11,720,119.95	11,720,119.95
（1）处置	9,225,246.22	9,225,246.22
（2）转租		
（3）其他	2,494,873.73	2,494,873.73
4、年末余额	2,969,050.15	2,969,050.15
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
（1）计提		
（2）其他		
3、本年减少金额		
（1）处置		
（2）转租		



项 目	机器设备	合计
(3) 其他		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	3,657,434.58	3,657,434.58
2、年初账面价值	6,583,498.33	6,583,498.33

期末余额较期初减少 44.44%，主要为本年机器设备租赁到期所致。

17、无形资产

(1) 无形资产分类

项 目	软件	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	38,010,601.15	340,193,042.99	378,203,644.14
2、本年增加金额	52,389.38		52,389.38
(1) 外购			
(2) 在建工程转入			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他	52,389.38		52,389.38
3、本年减少金额	93,240.13	85,158,496.82	85,251,736.95
(1) 处置	93,240.13	85,158,496.82	85,251,736.95
(2) 其他转出			
(3) 其他			
4、年末余额	37,969,750.40	255,034,546.17	293,004,296.57
二、累计摊销			
1、年初余额	28,136,755.67	37,975,301.95	66,112,057.62
2、本年增加金额	4,661,425.44	6,742,699.84	11,404,125.28
(1) 摊销	4,612,527.98	6,742,699.84	11,355,227.82
(2) 其他	48,897.46		48,897.46
3、本年减少金额	89,748.21	11,113,834.01	11,203,582.22
(1) 处置	89,748.21	11,113,834.01	11,203,582.22
(2) 其他转出			
(3) 其他			
4、年末余额	32,708,432.90	33,604,167.78	66,312,600.68
三、减值准备			
1、年初余额	27,723.60		27,723.60
2、本年增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他			
3、本年减少金额			
(1) 处置			



项 目	软件	土地使用权	合计
(2) 其他转出			
(3) 其他			
4、年末余额	27,723.60		27,723.60
四、账面价值			
1、年末账面价值	5,233,593.90	221,430,378.39	226,663,972.29
2、年初账面价值	9,846,121.88	302,217,741.04	312,063,862.92

注：本年摊销额为 11,355,227.82 元。

(2) 重要的单项无形资产情况

项 目	年末账面价值	剩余摊销期限
河南新乡基地土地使用权	26,307,070.81	44 年
河北玉田基地土地使用权	20,703,478.39	44 年
武汉江夏基地土地使用权	30,223,458.14	43 年
武汉阳逻工厂土地使用权	31,115,368.35	44 年
天津静海工厂土地使用权	38,278,391.04	43 年
青岛即墨工厂土地使用权	35,952,072.51	44 年
合 计	182,579,839.24	

18、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	4,164,375.85	16,657,503.38	9,547,200.22	38,188,800.88
可抵扣亏损	914,358.65	3,657,434.58		
内部交易未实现利润	7,231,512.59	28,926,050.36	9,629,297.25	38,517,189.00
租赁负债			1,645,874.58	6,583,498.33
合 计	12,310,247.09	49,240,988.32	20,822,372.05	83,289,488.21

(2) 已确认的递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
使用权资产	914,358.65	3,657,434.58	1,645,874.58	6,583,498.33
合 计	914,358.65	3,657,434.58	1,645,874.58	6,583,498.33

(3) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

项 目	递延所得税资产和负债 年末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年末余额	递延所得税资产和负债 年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额
递延所得税 资产	914,358.65	11,395,888.44	1,645,874.58	19,176,497.47



项 目	递延所得税资产和负债 年末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年末余额	递延所得税资产和负债 年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额
递延所得税 负债	914,358.65		1,645,874.58	

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	6,195,977,927.98	4,721,880,205.44
可抵扣暂时性差异	7,101,349,133.98	4,267,008,334.14
合 计	13,297,327,061.96	8,988,888,539.58

(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	年末余额	年初余额	备注
2024 年		655,103,205.72	
2025 年	1,099,431,926.73	1,167,390,418.49	
2026 年	757,880,954.17	757,880,954.17	
2027 年	1,181,647,937.57	1,181,647,937.57	
2028 年	959,857,689.49	959,857,689.49	
2029 年	2,197,159,420.02		
合 计	6,195,977,927.98	4,721,880,205.44	

19、其他非流动资产

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备款	3,497,566.20		3,497,566.20	13,603,090.10		13,603,090.10
合同取得成本				1,026,972.67		1,026,972.67
预付工程款	53,275.00		53,275.00	53,275.00		53,275.00
合 计	3,550,841.20		3,550,841.20	14,683,337.77		14,683,337.77

期末余额较期初减少 75.82%，主要为以前年度预付的设备采购款在本年完成交付，相应款项结转所致。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	2,247,632,044.04	2,488,128,377.68
应付材料及设备款	480,612,638.64	533,827,951.50
应付营销费、物业费	6,834,754.31	17,420,173.17
应付拆迁安置补偿款	9,864,581.56	111,030,744.50
其他	6,437,305.18	14,979,146.69



项 目	年末余额	年初余额
应付一级开发款		562,706,426.31
合 计	2,751,381,323.73	3,728,092,819.85

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人单位名称	年末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第二建设工程有限责任公司	149,690,065.37	尚未结算
中建三局集团有限责任公司	278,038,819.43	尚未结算
湖北省路桥集团有限公司	112,000,000.00	尚未结算
合 计	539,728,884.80	

21、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收房租	3,995,252.31	4,156,500.38
合 计	3,995,252.31	4,156,500.38

22、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收房款	728,732,364.57	801,174,070.37
预收工程款	100,000.00	
预收货款	26,666,026.21	18,534,215.60
其他		
减：计入其他非流动负债	2,190,476.19	39,246,444.05
合 计	753,307,914.59	780,461,841.92

(2) 其中预收房款明细如下：

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间
武汉“长江首玺”	32,113,618.04	15,394,755.54	2020 年起陆续竣工
西安“美好时光”	1,126,401.83	6,404,383.49	2018 年陆续竣工
武汉“美好名流汇”	6,652,505.14	6,652,505.14	2017 年起陆续竣工
芜湖“美好首玺”	7,675,922.02	111,161,556.00	2021 年起陆续竣工
芜湖“美好云玺”	35,284,300.57	33,222,102.40	2022 年 12 月起陆续竣工
重庆“名流印象”	432,641.33	461,212.76	2016 年起陆续竣工
杭州美晟府	-	2,665,630.84	2021 年起陆续竣工
江阴美宸雅苑	272,290.83	272,290.83	2021 年起陆续竣工
中山美好雍景台	-	319,966.97	2022 年起陆续竣工
长江院子	81,014,380.18	85,684,904.59	2021 年起陆续竣工
重庆“美好天赋”	555,509,052.29	502,086,047.73	2022 年起陆续竣工



项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间
武汉“公园壹号”	-	19,873,526.61	2023 年起陆续竣工
美好·半山云庭	5,268,115.60	2,483,006.42	2023 年起陆续竣工
其他项目	3,383,136.74	14,492,181.05	
合计	728,732,364.57	801,174,070.37	

(3) 预收房款本年发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额
年初金额	801,174,070.37
加：因收到现金而增加的金额	141,579,591.13
减：合并范围变化	33,968,168.73
含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	180,053,128.20
合 计	728,732,364.57

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	52,692,577.88	58,445,433.49	72,217,094.05	38,920,917.32
二、离职后福利-设定提存计划	1,120,787.31	4,035,348.98	3,959,815.82	1,196,320.47
三、辞退福利	14,760,591.41	26,860,094.60	21,387,990.25	20,232,695.76
四、一年内到期的其他福利				
合 计	68,573,956.60	89,340,877.07	97,564,900.12	60,349,933.55

(2) 短期薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,323,737.51	54,741,968.37	62,464,116.66	12,601,589.22
二、职工福利费	24,893.52	1,658.21	7,439.23	19,112.50
三、社会保险费	292,166.15	2,094,031.83	2,228,038.77	158,159.21
其中：1.医疗保险费	272,416.38	1,844,725.61	1,981,289.21	135,852.78
2.工伤保险费	7,957.37	165,875.92	163,815.05	10,018.24
3.生育保险费	11,792.40	83,430.30	82,934.51	12,288.19
4.其他				
四、住房公积金	1,153,801.85	1,582,605.18	1,839,362.20	897,044.83
五、工会经费和职工教育经费	30,895,098.85	18,709.90	5,671,677.19	25,242,131.56
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	2,880.00	6,460.00	6,460.00	2,880.00
合 计	52,692,577.88	58,445,433.49	72,217,094.05	38,920,917.32

应付职工薪酬-工资年末余额较年初减少了 38.00%，为优化员工所致。

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
-----	------	------	------	------



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费	1,103,032.31	3,882,175.66	3,807,884.22	1,177,323.75
二、失业保险费	17,755.00	153,173.32	151,931.60	18,996.72
三、企业年金缴费				
合 计	1,120,787.31	4,035,348.98	3,959,815.82	1,196,320.47

24、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	441,893,690.01	440,169,240.92
个人所得税	3,684,457.42	3,754,829.91
增值税	370,421,904.63	348,098,860.28
房产税	22,340,030.42	16,508,402.17
土地增值税	496,653,033.24	477,681,922.56
土地使用税	7,694,575.75	4,829,218.55
印花税	2,478,311.77	2,422,204.46
教育费附加	14,360,394.90	14,333,996.23
城市维护建设税	23,379,590.41	23,334,046.26
地方教育费附加	6,380,417.30	6,339,360.98
水利建设基金	95,042.69	70,964.68
合 计	1,389,381,448.54	1,337,543,047.00

25、其他应付款

（1） 其他应付款分类

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	98,914,028.38	4,672,890.93
应付股利		
其他应付款	1,441,649,630.86	1,291,969,795.34
合 计	1,540,563,659.24	1,296,642,686.27

（2） 应付利息

①应付利息明细情况

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	98,914,028.38	3,740,506.40
企业债券利息		
短期借款应付利息		932,384.53
划分为金融负债的优先股永续债利息		
合 计	98,914,028.38	4,672,890.93

注：应付利息为逾期尚未支付的银行借款利息。截至本期末，子公司武汉美好绿色建筑科技有



限公司、荆州市美好装配式房屋智造有限公司、合肥美好智造装配房屋有限公司、青岛名流装配建筑科技有限公司、岳阳市美建装配式预制构件有限公司、河南美好智造装配式房屋有限公司等的借款均已逾期。

(3) 其他应付款

①其他应付款性质列示

项 目	年末余额	年初余额
往来款	1,006,223,830.36	749,042,251.90
借款及利息	206,571,921.79	239,034,978.41
保证金及押金	37,374,003.48	40,953,699.66
违约金及滞纳金、赔偿款	147,794,912.17	241,336,324.87
代收代付款	7,472,047.83	11,592,908.15
其他	36,212,915.23	10,009,632.35
合 计	1,441,649,630.86	1,291,969,795.34

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还原因
洪湖市税务局	14,473,380.22	流动资金因司法冻结，尚未支付
名流置业武汉江北有限公司	167,457,817.37	流动资金因司法冻结，尚未支付
待清算物业费	143,787,661.83	尚未结算
合 计	325,718,859.42	

26、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	1,131,402,664.02	1,147,891,797.05
其中：抵押借款	1,032,891,310.17	761,725,859.98
1 年内到期的租赁负债	3,036,884.34	5,507,992.14
1 年内到期的长期应付款	148,600,000.00	296,411.11
一年内到期的长期借款利息		
合 计	1,283,039,548.36	1,153,696,200.30

27、其他流动负债

项 目	年末余额	年初余额
待转销项税	200,594,692.32	192,147,041.94
应付利息	55,400,000.00	4,682,202.29
提供担保	170,000,000.00	170,000,000.00
未决诉讼	31,902,163.79	49,389,182.49
违约赔付款	10,627.86	1,786,177.60
待执行的亏损合同	1,646,931.72	3,853,294.18



项 目	年末余额	年初余额
票据背书转让追索	10,850,000.00	14,978,567.67
合 计	470,404,415.69	436,836,466.17

28、长期借款

（1） 长期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	642,511,353.85	980,165,937.07
抵押借款	1,014,091,310.17	1,161,225,559.56
信用借款	18,800,000.00	
应付利息		
减：一年内到期的长期借款	1,131,402,664.02	1,147,891,797.05
合 计	544,000,000.00	993,499,699.58

长期借款年末余额较上期减少 45.00%，一是湖北美锦良城置业有限公司、杭州美生美置业有限公司 2024 年破产及股权转让出表；二是子公司扬州名流装配智造科技有限公司、重庆美好智造装配式房屋有限公司 2024 年结清借款所致。

信用借款年末余额较上期变动是因债权转移，重庆美唐置业有限公司与华润渝康资产管理有限公司之间签署的所有质押、抵押、保证担保全部解除，详见（4）信用借款。

（2） 质押借款

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 55,100.00 万元，借款期限为 2019 年 6 月 6 日至 2032 年 5 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 47,051.14 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的《新滩美好未来新城 PPP 项目（一期）PPP 项目合同》项下还建社区及部分道路建设工程的应收账款提供质押担保，刘道明以其持有的美好置业集团股份有限公司股票 1100 万股提供质押担保，本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司武汉美好新城建设发展有限公司向中国农业发展银行武汉市蔡甸区支行借款 17,200.00 万元，借款期限为 2020 年 12 月 31 日至 2033 年 11 月 9 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 17,200.00 万元。子公司武汉美好新城建设发展有限公司以其持有的 PPP 项目项下应收账款提供质押担保。子公司博罗名流实业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保，子公司洪湖市美胜置业发展有限公司、洪湖市美境置业发展有限公司、洪湖市美合置业发展有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保，武汉名流地产有限公司以其持有的部分房产提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

（3） 抵押借款

子公司芜湖美创置业有限公司向中国中信金融资产管理股份有限公司湖北省分公司借款 50,000.00 万元，借款期限为 2019 年 3 月 29 日至 2025 年 6 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余



额为 20,038.50 万元。子公司芜湖美好置业有限公司以其持有的芜湖美创置业有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉市泰宇商贸有限公司以其位于湖北省武汉市硚口区 K4 地块“美好名流汇”项目 1110 个车位的收益权提供质押担保，子公司武汉正华利信息工程有限公司持有的武汉市泰宇商贸有限公司 70% 股权提供质押担保，子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的美好智造（金堂）科技有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的岳阳市美建装配式预制构件有限公司 100% 股权提供质押担保，武汉美好锦程置业有限公司和子公司湖北美阁置业有限公司分别以其持有湖北美筑置业有限公司 70%、30% 股权提供质押担保，子公司芜湖美创置业有限公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保，子公司博罗名流实业有限公司以其持有的 15 套房产提供抵押担保，子公司湖北美筑置业有限公司以其名下位于湖北省黄石市西塞山区 F03 控规管理单元沿湖路以南、王家湾路以西 F030201 地块（不动产权证书号：鄂（2021）黄石不动产权第 0000060 号）附着的在建工程提供抵押担保，子公司湖北美筑置业有限公司、武汉市泰宇商贸有限公司承担连带清偿责任。本公司、公司董事长刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司杭州美生置业有限公司、湖北美愿置业有限公司向中国中信金融资产股份有限公司湖北省分公司借款 46,368.00 万元，借款期限为 2020 年 7 月 15 日至 2025 年 7 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 16,985.28 万元（含借款利息 1,445.28 万元）。2024 年 8 月 1 日，杭州美生置业有限公司由法院指定北京大成（杭州）律师事务所接管，执行破产清算，杭州美生置业有限公司作为共同债务人预计承担连带责任保证担保，子公司湖北美愿置业有限公司就该借款合同确认了 11,445.28 万元（含借款利息 1,445.28 万元）的长期借款和 5,5400.00 元的预计负债（披露在其他流动负债）。子公司湖北美愿置业有限公司、湖北美阁置业有限公司、武汉市泰宇商贸有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保，本公司以其持有的湖北美阁置业有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的扬州名流装配智造科技有限公司 100% 股权提供质押担保，子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的青岛名流装配建筑科技有限公司 100% 股权提供质押担保；《美好置业集团股份有限公司与上海集友广源实业有限公司关于安徽东磁投资有限公司之股权转让协议书》第 5.1.3 条约定的“第二期付款”提供应收账款质押担保；《美亿（洪湖）农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司关于合肥名流置业有限公司之股权转让协议书》第 4.1.2 条约定的“第二期付款”提供应收账款质押担保。本公司、公司董事长刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司合肥美好置业有限责任公司向中国建设银行股份有限公司肥西支行借款 25,640.00 万元，借款期限为 2020 年 9 月 22 日至 2025 年 2 月 28 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 5,471.47 万元。子公司合肥美好置业有限责任公司以其持有国有土地使用权提供抵押担保，子公司芜湖名流置业有限公司以其持有的部分房产提供抵押担保，子公司湖北美盈置业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。《美好置业集团股份有限公司与上海集友广源实业有限公司关于安徽东磁投



资有限公司之股权转让协议书》项下应收上海集友广源实业有限公司股权转让款提供应收账款质押担保，《美亿（洪湖）农业发展有限公司与上海集友广源实业有限公司关于合肥名流置业有限公司之股权转让协议书》项下应收上海集友广源实业有限公司股权转让款提供应收账款质押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行借款 18,000.00 万元，借款期限为 2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 8,779.90 万元，其中一年内到期借款 8,779.90 万元。子公司合肥美好智造装配房屋有限公司以其国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保，子公司武汉美好绿色建筑有限公司以其持有的合肥美好智造装配房屋有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司、武汉美好绿色建筑科技有限公司、公司董事长刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司河南美好智造装配式房屋有限公司向郑州银行股份有限公司博金商贸城支行借款 5,000.00 万元，借款期限为 2020 年 1 月 8 日至 2023 年 12 月 21 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 1,610.00 万元，其中一年内到期借款 1,610.00 万元。子公司河南美好智造装配式房屋有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。子公司美好建筑装配科技有限公司以持有的河南美好智造装配式房屋有限公司 100% 股权提供质押担保。本公司、公司董事长刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保。

子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司向中国工商银行股份有限公司荆州经济开发区支行借款总额 20,000.00 万元，借款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 9,400.00 万元，其中一年内到期借款 9,400.00 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的荆州市美好装配式房屋智造有限公司 100% 股权提供质押担保。子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物提供抵押担保。子公司湖南美好智造装配式建筑有限公司以其持有的机器设备提供抵押担保。本公司、公司董事长刘道明先生及夫人王萍女士为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司青岛名流装配建筑科技有限公司向青岛农商行贵州路支行借款 25,000.00 万元，借款期限为 2019 年 1 月 7 日至 2024 年 1 月 6 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 19,499.91 万元，其中一年内到期借款 19,499.91 万元。子公司青岛名流装配建筑科技有限公司以其持有的国有土地使用权及地上建筑物、机器设备提供抵押担保。子公司山东美建装配式建筑材料有限公司以其持有的机器设备提供抵押担保。子公司北京浩达天地置业有限公司以其持有的国有土地使用权提供抵押担保。本公司、公司董事长刘道明先生为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有



限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司岳阳市美建装配式预制构件有限公司向湖南银行股份有限公司岳阳分行借款 12,800.00 万元，借款期限为 2020 年 4 月 2 日至 2024 年 1 月 21 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 7,420.00 万元，其中一年内到期借款 7,420.00 万元。子公司岳阳市美建装配式预制构件有限公司以其持有的土地及地上建筑物、机器设备提供抵押担保。本公司、子公司美好建筑装配科技有限公司为本次融资提供连带责任保证担保。同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 30,000.00 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2024 年 12 月 25 日。截止本期末，该合同项下借款金额为 17,700.00 万元，其中一年内到期借款 17,700.00 万元。子公司美好建筑装配科技有限公司以其持有的武汉美好绿色建筑科技有限公司 30% 股权提供质押担保。子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司以其持有的地上建筑物提供抵押担保。子公司芜湖名流置业有限公司以其持有的部分房产提供抵押担保。武汉名流地产有限公司以其持有的部分房产提供抵押担保。本公司为本次融资提供连带责任保证担保；同时，美好未来企业管理集团有限公司、武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）提供连带责任保证反担保。

（4） 信用借款

子公司重庆美唐置业有限公司向华润渝康资产管理有限公司借款 30,000.00 万元，借款期限为 2021 年 7 月 23 日至 2024 年 5 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 1,880.00 万元，其中一年内到期借款 1,880.00 万元。2024 年 11 月 19 日，华润渝康资产管理有限公司与重庆睿昇置业有限公司签订《债权转让协议》（合同编号：【2024】CPYK1176），因保交楼需要，华润渝康资产管理有限公司将 2021 年 7 月 23 日签署编号为 YK-2021-YW-191-02 的《逾期债务清偿协议》及 2023 年 4 月 12 日签署编号为[2023]YK110 的《逾期债务展期清偿协议》项下对重庆美唐置业有限公司享有的 1,880.00 万元债权全部转让给重庆睿昇置业有限公司，因债权转移，重庆美唐置业有限公司与华润渝康资产管理有限公司之间签署的所有质押、抵押、保证担保全部解除。

29、租赁负债

项 目	年初余额	本年增加			本年减少	年末余额	到期期限
		新增租赁	本年利息	其他			
房屋及建筑物							
机器设备	6,583,498.33	529,126.12	134,966.31		3,274,614.81	3,703,043.33	
小 计	6,583,498.33	529,126.12	134,966.31		3,274,614.81	3,703,043.33	
减：重分类至一年内到期的非流动负债	5,507,992.14					3,036,884.34	
合 计	1,075,506.19					666,158.99	

租赁负债（包含一年以内的非流动负债）年末余额较年初减少了 38.06%，为本期机器设备租赁



到期所致。

30、长期应付款

(1) 长期应付款分类

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款	42,500,000.00	211,100,000.00
专项应付款		
合 计	42,500,000.00	211,100,000.00

(2) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
武汉玖玺资产投资管理有限公司（曾用名：武汉玖玺置地有限公司）	191,100,000.00	211,396,411.11
减：一年内到期部分	148,600,000.00	296,411.11
合 计	42,500,000.00	211,100,000.00

子公司武汉南部新城投资有限公司向武汉玖玺资产投资管理有限公司借款 16,860.00 万元，借款期限为 2022 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 29 日。截至本期末，武汉玖玺资产投资管理有限公司已打款 16,860.00 万元，该合同项下借款余额为 16,860.00 万元。子公司武汉南部新城投资有限公司以其商品房、车位等提供抵押担保。2023 年 4 月 26 日，子公司武汉南部新城投资有限公司向武汉玖玺资产投资管理有限公司补充借款 4,250.00 万元，借款期限为 2024 年 3 月 17 日至 2026 年 3 月 16 日，截至本期末，武汉玖玺资产投资管理有限公司已打款 4,250.00 万元，该合同项下借款余额为 4,250.00 万元。子公司武汉南部新城投资有限公司以其商品房、车位等提供抵押担保。子公司芜湖名流置业有限公司以其持有的部分房产提供抵押担保，本公司为本次借款提供连带责任保证担保。2024 年 1 月 18 日，子公司武汉南部新城投资有限公司已归还 2,000.00 万元。截止本期末，子公司武汉南部新城投资有限公司向武汉玖玺资产投资管理有限公司借款共计 19,110.00 万元，其中一年内到期借款 14,860.00 万元。

31、递延收益

(1) 递延收益明细情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	39,492,664.27		6,387,451.88	33,105,212.39	
合 计	39,492,664.27		6,387,451.88	33,105,212.39	

(2) 涉及政府补助的递延收益

项 目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关



项 目	年初余额	本年 新增 补助 金额	本年计 入营业 外收入 金额	本年计入其他 收益金额	其他 变动	年末余额	与资产/收益相关
固定资产投资 改造补助	16,323,333.23			2,665,000.04		13,658,333.19	与资产相关
江津工厂信息 化专项资金	656,000.02			382,666.62		273,333.40	与资产相关
基础设施投资 补助	5,877,499.71			531,499.98		5,345,999.73	与资产相关
推动企业技术 改造	6,584,309.18			1,097,384.87		5,486,924.31	与资产相关
“三重一创” 高新技术企业 补助	8,982,120.11			1,497,020.05		7,485,100.06	与资产相关
配式建筑产业 基地奖	689,655.23			137,931.00		551,724.23	与资产相关
自动化生产线 奖励	379,746.79			75,949.32		303,797.47	与资产相关
合 计	39,492,664.27			6,387,451.88		33,105,212.39	

32、其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
合同负债	2,190,476.19	39,246,444.05
未决诉讼	6,333,102.08	
待转销项税	109,523.81	3,444,560.95
合 计	8,633,102.08	42,691,005.00

33、股本

项 目	年初余额	本年增减变动（+ -）					年末余额
		发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	
一、有限售条件股份	27,677,352.00				-5,449,676.00	-5,449,676.00	22,227,676.00
1.国家持股							
2.国有法人持股							
3.其他内资持股	27,677,352.00				-5,449,676.00	-5,449,676.00	27,677,352.00
其中：境内非国有法人 持股							
境内自然人 持股	27,677,352.00				-5,449,676.00	-5,449,676.00	27,677,352.00
4.外资持股							



项 目	年初余额	本年增减变动（+ -）					年末余额
		发行 新股	送 股	公积 金转 股	其他	小计	
其中：境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件股份	2,439,311,281.00				5,449,676.00	5,449,676.00	2,444,760,957.00
1.人民币普通股	2,439,311,281.00				5,449,676.00	5,449,676.00	2,444,760,957.00
2.境内上市外资股							
3.境外上市外资股							
4.其他							
三、股份总数	2,466,988,633.00						2,466,988,633.00

34、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因及依据
资本（股本）溢价	55,329,045.34			55,329,045.34	
其他资本公积	12,390,243.31			12,390,243.31	
合 计	67,719,288.65			67,719,288.65	

35、库存股

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	变动原因
库存股	39,995,078.00			39,995,078.00	
合 计	39,995,078.00			39,995,078.00	

36、专项储备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	34,599,285.10			34,599,285.10
合 计	34,599,285.10			34,599,285.10

37、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	660,848,024.79			660,848,024.79
任意盈余公积				
合 计	660,848,024.79			660,848,024.79

38、未分配利润



项 目	本年金额	上年金额
调整前上年年末未分配利润	-2,650,696,453.41	-1,534,237,794.21
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-2,650,696,453.41	-1,534,237,794.21
加：本期归属于母公司股东的净利润	-2,192,343,724.23	-1,116,458,659.20
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
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		
其他减少		
股东投入减少		
其他减少		
期末未分配利润	-4,843,040,177.64	-2,650,696,453.41

39、少数股东权益

项 目	年末余额	年初余额	持股比例
少数股东	4,027,854.89	4,028,091.62	
合 计	4,027,854.89	4,028,091.62	

40、营业收入、营业成本

（1） 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	340,725,485.94	332,810,952.44	6,478,445,748.16	5,107,139,508.40
其他业务	48,977,468.93	30,854,614.23	88,335,320.05	49,121,675.85
合 计	389,702,954.87	363,665,566.67	6,566,781,068.21	5,156,261,184.25

（2） 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	231,046,274.78	202,902,269.80	5,999,819,342.27	4,567,022,971.64
装配式建筑业务	109,679,211.16	129,908,682.64	478,626,405.89	540,116,536.76
合 计	340,725,485.94	332,810,952.44	6,478,445,748.16	5,107,139,508.40



(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖北	101,752,316.15	95,088,343.33	3,686,076,384.86	2,739,773,879.25
安徽	143,833,043.66	139,669,324.99	1,296,215,381.09	1,099,611,611.46
山东	11,644,215.84	15,345,593.15	48,862,607.69	71,504,418.07
重庆	17,424,043.50	5,168,875.48	347,129,615.93	346,148,770.25
陕西	10,048,624.03	3,375,985.32	805,646,372.42	537,843,811.33
广深	1,493,508.85	1,258,092.39	143,069,000.40	146,793,872.90
湖南	-349.44	0.00	17,085,982.97	25,938,888.08
江苏	33,269,642.87	43,303,549.76	81,319,462.89	53,757,714.77
天津	20,853,835.17	20,395,623.68	7,701,153.07	7,537,550.73
四川	406,605.31	9,205,564.34	24,381,588.92	53,262,583.57
其他			20,958,197.92	24,966,407.99
合 计	340,725,485.94	332,810,952.44	6,478,445,748.16	5,107,139,508.40

(4) 本公司营业收入分解如下

行业名称	本年发生额
在某一时点内确认	291,559,770.74
其中：	
房地产销售	231,046,274.78
农业产品销售	
混凝土预制构件销售	37,215,089.34
投资性房地产销售	16,762,342.85
废料销售	6,536,063.77
在某一时段内确认	98,143,184.13
其中：	
设计、施工总承包	67,405,575.54
PPP 项目	3,402,140.68
房屋及设备租赁	26,949,785.20
劳务派遣收入	385,682.71
合 计	389,702,954.87

(5) 重要房产项目的营业收入情况

项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
芜湖美好首玺	98,963,446.43	25.39
美好长江首玺	63,460,964.92	16.28



项目名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
黄石半山云庭	13,279,141.13	3.41
西安美好时光	10,048,624.03	2.58
武汉美好名流汇	8,949,073.39	2.30
合计	194,701,249.90	49.96

41、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
房产税	16,180,965.82	19,521,091.42
土地增值税	27,326,135.03	175,934,126.58
土地使用税	5,629,378.99	7,159,600.45
印花税	406,780.62	1,372,650.63
车船使用税	3,832.50	6,052.50
教育费附加	1,142,924.07	16,828,572.80
城市维护建设税	1,403,862.72	16,153,724.14
其他	111,732.33	1,426,030.25
合 计	52,205,612.08	238,401,848.77

税金及附加减少 78.10%，原因主要为地产销售大幅下滑，土地增值税减少导致。

42、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	7,457,139.10	43,772,562.99
销售佣金及代理费	14,656,357.57	146,356,468.01
广告宣传及市场推广费	414,274.97	747,079.82
物流及水产品分拣费		2,856.72
其他费用	2,903,963.94	14,876,281.49
合 计	25,431,735.58	205,755,249.03

销售费用减少 87.64%，原因主要为本年美好置业集团地产项目基本停滞，销售佣金及营销人员大幅减少导致。

43、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	60,981,971.99	97,906,327.16
行政经费	18,473,028.48	32,550,058.25
折旧及摊销	64,733,501.38	33,836,719.09
其他费用	22,326,716.48	14,820,566.33
合 计	166,515,218.33	179,113,670.83



44、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人员及相关研发费	1,130,970.11	3,120,832.52
合 计	1,130,970.11	3,120,832.52

研发费用减少 63.76%，原因主要为研发投入进一步减少导致。

45、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	127,863,244.68	163,160,534.94
减：利息收入	372,501.69	1,613,865.97
利息净支出	127,490,742.99	161,546,668.97
汇兑损失		
减：汇兑收益		
汇兑净损失		
银行手续费		
其他	168,589.31	979,150.88
合 计	127,659,332.30	162,525,819.85

46、其他收益

（1） 其他收益明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	6,591,167.50	10,784,448.96	6,591,167.50
代扣个人所得税手续费返回	70,024.49	195,969.87	
其他	32,699.60	479,671.19	32,699.60
债务重组收益	54,776,765.17	12,222,858.42	54,776,765.17
房产税、土地使用税退税		2,181,343.49	
合 计	61,470,656.76	25,864,291.93	61,400,632.27

其他收益增加 137.67%，原因主要为子公司泰宇商贸投资性房地产、子公司美锦良城处置用于偿还债务确认债务重组收益。

47、投资收益

（1） 投资收益明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,576,978.96	64,184,522.25
处置长期股权投资产生的投资收益	66,326,893.71	-154,680,689.08
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		-1,522,549.18
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	139,655.48	



项 目	本年发生额	上年发生额
其他	-3,675,112.08	4,389,966.81
债务重组收益	-440,066.24	-1,149,064.00
合 计	58,774,391.91	-88,777,813.20

投资收益增加 166.20%，原因主要为本期处置美锦良城等子公司的净资产为负，投资收益为利得。

48、公允价值变动收益

（1） 公允价值变动收益明细情况

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产		-73,079,957.62
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合 计		-73,079,957.62

公允价值变动收益减少 100%，原因主要为“泰舜优选 2 期私募证券投资基金”已于上年全部赎回。

49、信用减值损失

（1） 信用减值损失明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款减值损失	-5,675,687.97	-5,165,133.63
其他应收款减值损失	-158,418,692.53	4,747,473.98
应收票据减值损失	55,767.81	2,167,300.00
长期应收款减值损失	-28,322,691.55	-847,582.61
合 计	-192,361,304.24	902,057.74

信用减值损失增加 21,424.72%，原因主要为本年对上海集友广源实业其他应收款单项计提减值准备影响。

50、资产减值损失

（1） 资产减值损失明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-313,964,766.66	-737,778,001.91
持有待售资产的减值损失		-170,244,253.09
投资性房地产减值损失	-1,999,034.99	-262,727,327.98
固定资产减值损失	-793,920,636.19	-27,518,920.67
工程物资减值损失	-98,444,776.24	-52,459,998.50
在建工程减值损失	-77,665,117.86	-6,504,119.83
合同资产减值损失	2,854,979.79	2,332,010.91
合 计	-1,283,139,352.15	-1,254,900,611.07



51、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	-322,593,595.45	235,805.32	-322,593,595.45
土地收储损失		-11,869,195.60	
合 计	-322,593,595.45	-11,633,390.28	-322,593,595.45

资产处置收益减少 2,673.00%，原因主要为处置拍卖工厂和固定资产损失。

52、营业外收入

（1） 营业外收入明细情况

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	354,719.47	436,476.88	354,719.47
其中：固定资产	351,719.47	128,242.89	351,719.47
无形资产			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助			
其他	2,765,921.35	2,044,898.62	2,765,921.35
合 计	3,120,640.82	2,481,375.50	3,120,640.82

53、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,180,928.99	1,745,190.64	5,180,928.99
其中：固定资产	936,336.61	48,074.55	936,336.61
无形资产	2,380,107.89	1,687,352.25	2,380,107.89
其他	2,597,790.04	186,942.06	2,597,790.04
对外捐赠支出		42,000.00	
罚款及滞纳金	30,997,212.35	31,034,227.98	30,997,212.35
赔偿、违约支出	65,000,512.19	108,274,135.21	65,000,512.19
预计提供担保损失	55,400,000.00		55,400,000.00
合 计	159,176,443.57	141,282,495.89	159,176,443.57

54、所得税费用

（1） 所得税费用明细表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	3,752,865.81	139,499,067.10
递延所得税费用	7,780,609.03	55,006,641.52
合 计	11,533,474.84	194,505,708.62

（2） 本期会计利润与所得税费用的调整过程

项 目	本年发生额
-----	-------



项 目	本年发生额
利润总额	-2,180,810,486.12
调整事项:	
按法定/适用税率计算的所得税费用	-545,202,621.53
子公司适用不同税率的影响	15,091,711.17
调整以前期间所得税的影响	1,764,423.93
非应税收入的影响	1,008,954.68
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,203,199.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-16,989,622.94
本期末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	554,657,430.19
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
残疾人工资加计扣除的影响	
研发费用加计扣除的影响	
残疾人工资计扣除的影响	
股份支付导致的不影响递延所得税费用的特殊事项中涉及的暂时性差异	
其他	
所得税费用	11,533,474.84

55、现金流量表项目注释

（1） 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
往来款	143,566,817.96	420,354,451.54
保证金、押金	12,059,382.82	835,851.04
利息收入	372,501.69	1,603,746.30
代收代付款	3,098,923.51	26,327,692.11
政府补助	203,715.62	7,801,854.00
合 计	159,301,341.60	456,923,594.99

（2） 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
往来款	119,842,966.08	310,215,871.84
保证金、押金	7,055,641.18	1,693,231.97
期间费用	20,858,077.89	54,965,824.88
代收代付款	5,955,285.96	53,563,412.77
罚款支出、赔偿	633,387.52	2,761,634.95
合 计	154,345,358.63	423,199,976.41



(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
处置子公司支付的现金净额	9,525,703.72	66,301,745.63
合 计	9,525,703.72	66,301,745.63

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
取得非金融机构借款	13,079,000.00	97,572,980.99
合 计	13,079,000.00	97,572,980.99

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年金额	上年金额
租赁款		8,010,829.38
偿还非金融机构借款	25,670,111.12	4,829,466.46
合 计	25,670,111.12	12,840,295.84

56、现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-2,192,343,960.96	-1,113,329,788.55
加：资产减值准备	1,283,139,352.15	1,254,900,611.07
信用减值损失	192,361,304.24	-902,057.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产	96,095,177.00	107,965,165.89
使用权资产折旧	2,969,050.16	11,484,563.93
无形资产摊销	11,355,227.82	12,461,179.57
长期待摊费用摊销		2,697,716.67
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）	322,593,595.45	-235,805.32
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,826,209.52	1,308,713.76
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		73,079,957.62
财务费用（收益以“-”号填列）	127,863,244.68	163,160,534.94
投资损失（收益以“-”号填列）	-58,774,391.91	88,777,813.20
递延所得税资产减少（收益以“-”号填列）	6,866,250.38	55,006,641.52
递延所得税负债增加（收益以“-”号填列）	914,358.65	
存货的减少（收益以“-”号填列）	1,068,001,754.10	6,541,074,070.84
经营性应收项目的减少（收益以“-”号填列）	399,044,643.57	679,857,124.89
经营性应付项目的增加（收益以“-”号填列）	-1,204,659,652.59	-7,840,443,734.72



补充资料	本年金额	上年金额
其他	-157,133,148.44	81,037,286.42
经营活动产生的现金流量净额	-96,880,986.18	117,899,993.99
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	40,740,949.97	147,993,052.66
减：现金的期初余额	147,993,052.66	281,526,031.16
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	-107,252,102.69	-133,532,978.50

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	本年金额	上年金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	3,650,001.00	4,950,836.30
无锡梁景置业有限公司		4,950,836.30
深圳美好置业有限公司	500,000.00	
东莞名流置业有限公司	3,150,000.00	
湖北美锦良城置业有限公司	1.00	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	13,175,704.72	71,252,581.93
无锡梁景置业有限公司		70,855,690.23
武汉东部新城投资开发有限公司		396,891.70
湖北美锦良城置业有限公司	12,417,180.99	
中山市雍陌房地产开发有限公司	29,668.42	
东莞名流置业有限公司	2,853.93	
深圳美好置业有限公司	1.09	
杭州美生置业有限公司	725,975.78	
武汉名流地产有限公司	24.51	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物		
处置子公司收到的现金净额	-9,525,703.72	-66,301,745.63

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	本年余额	上年余额
1.现金	40,740,949.97	147,993,052.66
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	40,740,949.97	147,993,052.66
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		



项 目	本年余额	上年余额
拆放同业款项		
2.现金等价物		
3.期末现金及现金等价物余额	40,740,949.97	147,993,052.66
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		



57、所有权或使用权受限资产

项 目	年末				年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	29,307,981.84	29,307,981.84	司法冻结、保证金、 久悬户冻结	司法冻结、保证金、 久悬户冻结	61,707,905.08	61,707,905.08	司法冻结、保证金	司法冻结、保证金
存货	845,603,585.00	478,264,292.97	借款担保	借款担保	1,045,818,104.74	730,454,727.03	借款担保	借款担保
投资性房地产	627,401,745.04	109,595,632.55	借款担保	借款担保	779,764,791.37	185,899,535.18	借款担保	借款担保
固定资产	1,145,553,593.03	293,192,338.88	借款担保	借款担保	1,274,284,647.03	967,165,264.84	借款担保	借款担保
无形资产	107,743,242.92	93,934,005.02	借款担保	借款担保	189,445,736.76	171,551,131.81	借款担保	借款担保
长期应收款	1,581,675,696.00	1,565,858,939.04	借款担保	借款担保	1,581,675,696.00	1,565,858,939.04	借款担保	借款担保
合 计	4,337,285,843.84	2,570,153,190.31	——	——	4,932,696,880.98	3,682,637,502.98	——	——

七、 研发支出

1、 按费用性质列示

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,079,767.69	3,020,592.92
差旅费		9,411.51
其他	51,202.42	90,828.09
合 计	1,130,970.11	3,120,832.52
其中：费用化研发支出	1,130,970.11	3,120,832.52
资本化研发支出		



八、 合并范围的变更

1、 处置子公司

项 目	处置子公司名称					
	湖北美锦良城置业有限公司（注 1）	深圳美好置业有限公司（注 2）	武汉名流地产有限公司（注 2）	东莞名流置业有限公司（注 3）	名流置业武汉江北有限公司（注 3）	中山市雍陌房地产开发有限公司（注 3）
股权处置价款	1.00	114,706,315.32		3,150,000.00		
股权处置比例（%）	10.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
股权处置方式	出售	出售	出售	出售	出售	出售
丧失控制权的时点	2024/8/16	2024/10/24	2024/10/24	2024/10/24	2024/10/24	2024/10/24
丧失控制权时点的确定依据	控制权转移	控制权转移	控制权转移	控制权转移	控制权转移	控制权转移
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	212,211,148.88	3,036,075.86		-79,705,017.00		
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）						
丧失控制权之日剩余股权的账面价值						
丧失控制权之日剩余股权的公允价值						
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失						
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额						



注 1：2024 年 8 月，子公司湖北美愿置业有限公司与长安国际信托股份有限公司共同签订《股权转让协议》，合同约定湖北美愿置业有限公司将其持有的湖北美锦良城置业有限公司 10%股权，以人民币 1.00 元转让给长安国际信托股份有限公司。

注 2：2024 年 8 月，美好置业集团股份有限公司、子公司湖北美阖置业有限公司与深圳市荣坤实业发展有限公司共同签订《美好置业集团股份有限公司、湖北美阖置业有限公司与深圳市荣坤实业发展有限公司关于深圳美好置业有限公司之股权转让协议》，合同约定美好置业集团股份有限公司、湖北美阖置业有限公司将持有深圳美好置业有限公司 100%股权（武汉名流地产有限公司跟随转让），以人民币 114,706,315.32 元转让给深圳市荣坤实业发展有限公司。

注 3：2024 年 5 月 25 日，美好置业集团股份有限公司、子公司湖北美阖置业有限公司与深圳市荣坤实业发展有限公司共同签订《美好置业集团股份有限公司、湖北美阖置业有限公司与深圳市荣坤实业发展有限公司关于东莞名流置业有限公司之股权转让协议》，合同约定美好置业集团股份有限公司、湖北美阖置业有限公司将持有的东莞名流置业有限公司 100%股权（东莞名流置业有限公司子公司名流置业武汉江北有限公司、中山市雍陌房地产开发有限公司跟随转让），合计以人民币 3,150,000.00 元转让给深圳市荣坤实业发展有限公司。

2、 其他原因的合并范围变动

（1）清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
杭州美生置业有限公司（注 1）	2024/8/29
嘉兴伟涛置业有限公司	2024/4/30
重庆美永实业发展有限公司	2024/1/31
西安美好房地产开发有限公司	2024/6/30
湖北美馨物业服务有限公司	2024/6/30
株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司（注 2）	还未办理工商登记注销手续，继续纳入合并范围
沈阳美鑫置业有限公司	2024/6/30
四川美锦置业有限公司（注 3）	2024/3/31
洛阳美智建筑科技有限公司	2024/4/30
洪湖市美森城市综合服务有限公司	2024/11/30
青岛美智美筑置业有限公司	2024/4/30
武汉美装筑安建筑劳务有限公司	2024/7/31
合肥美智优居商贸有限公司	2024/10/30
湖南美房智造贸易发展有限公司	2024/7/31
扬州美智贸易发展有限公司	2024/6/30
湖北美智优居建筑装饰工程有限公司	2024/5/31
MyHome Trading GmbH i.Gr.（注 4）	还未办理工商登记注销手续，继续纳入合并范围

注 1：杭州美生置业有限公司本期破产清算；



注 2: 株洲名流绿色装配式建筑材料有限公司截止 2024 年 12 月 31 日税务已注销, 但因股权冻结, 还未办理工商登记注销手续, 该公司于 2025 年 1 月 13 日注销;

注 3: 四川美锦置业有限公司本期破产清算;

注 4: MyHome Trading GmbH & Co. KG 经该公司股东决议于 2022 年 12 月 31 日解散公司, 但截止 2024 年 12 月 31 日, 工商登记注销手续未办理完。

除上述四家公司外, 其余清算主体已在本年办理工商登记注销手续。



九、 在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

① 子公司情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉南部新城投资有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉正华利信息工程有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	智能化工程	70.00	30.00	100.00	非同一控制下企业合并
美好置业武汉江南有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发	70.00	30.00	100.00	设立
湖北美愿置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
湖北美阔置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
湖北美盈置业有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉美好新城建设发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	建筑施工	100.00		100.00	设立
美好建筑装配科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑施工	100.00		100.00	同一控制下企业合并
合肥美好置业有限责任公司	安徽·合肥	安徽·合肥	房地产开发	100.00		100.00	设立
博罗名流实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	70.00	30.00	100.00	非同一控制下企业合并
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	广东·惠州	广东·惠州	农业及旅游	70.00	30.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	70.00	30.00	100.00	非同一控制下企业合并
博罗名流置业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产开发	70.00	30.00	100.00	设立
芜湖美好置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100.00		100.00	设立
上海美励实业有限公司	上海	上海	房地产开发	77.08		77.08	设立
江阴美好盛大置业有限公司	江苏·江阴	江苏·江阴	房地产开发	70.00	30.00	100.00	设立
苏州美生美置业有限公司	江苏·苏州	江苏·苏州	房地产开发	70.00	30.00	100.00	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
重庆东方豪富房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	70.00	30.00	100.00	非同一控制下企业合并
重庆名流置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	70.00	30.00	100.00	设立
陕西名流置业有限公司	陕西·西安	陕西·西安	房地产开发	51.00	49.00	100.00	设立
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产开发	100.00		100.00	设立
重庆美好智造装配式建筑技术有限公司	重庆	重庆	建筑装饰、装修和其他建筑业	99.00	1.00	100.00	设立
青岛美智安兴置业有限公司	山东·青岛	山东·青岛	房地产开发与销售	70.00	30.00	100.00	设立
湖北美智产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发经营；建设工程施工	100.00		100.00	设立

②孙公司情况

孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
武汉市泰宇商贸有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
洪湖市美合置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
洪湖市美境置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		100.00	100.00	设立
洪湖市美胜置业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	房地产		70.00	100.00	设立
武汉美阳产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产		100.00	100.00	设立
美亿（监利）农业发展有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	农业养殖与销售		100.00	100.00	设立
美亿（洪湖）农业发展有限公司	湖北·洪湖	湖北·洪湖	农业养殖与销售		100.00	100.00	设立
武汉美好绿色建筑科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		100.00	100.00	设立
荆州市美好装配式房屋智造有限公司	湖北·荆州	湖北·荆州	制造业		100.00	100.00	设立
合肥美好智造装配房屋有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	制造业		100.00	100.00	设立
青岛名流装配建筑科技有限公司	山东·青岛	山东·青岛	制造业		100.00	100.00	设立



孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
湖南美好智造装配式建筑有限公司	湖南·长沙	湖南·长沙	制造业		100.00	100.00	设立
河南美好智造装配式房屋有限公司	河南·新乡	河南·新乡	制造业		100.00	100.00	设立
美好智造（金堂）科技有限公司	四川·成都	四川·成都	制造业		100.00	100.00	设立
岳阳市美建装配式预制构件有限公司	湖南·岳阳	湖南·岳阳	制造业		100.00	100.00	设立
山东美建装配式建筑材料有限公司	山东·德州	山东·德州	制造业		100.00	100.00	设立
玉田美好装配科技有限公司	河北·唐山	河北·唐山	制造业		100.00	100.00	设立
天津美好智造科技有限公司	天津	天津	制造业		100.00	100.00	设立
武汉美好装配智造科技有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	制造业		100.00	100.00	设立
扬州名流装配智造科技有限公司	江苏·扬州	江苏·扬州	制造业		100.00	100.00	设立
天津美好装配科技有限公司	天津	天津	制造业		100.00	100.00	设立
石家庄美装智能装配科技有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	制造业		100.00	100.00	设立
四川美好慧造装配式房屋科技有限公司	四川·广安	四川·广安	制造业		100.00	100.00	设立
惠州市大田水乡投资有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
惠州市冠盈实业有限公司	广东·惠州	广东·惠州	房地产		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
芜湖美创置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产		100.00	100.00	设立
芜湖名流置业有限公司	安徽·芜湖	安徽·芜湖	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
上海联彩美励置业有限公司	上海	上海	房地产		50.10	100.00	设立
沈阳印象名流置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
沈阳幸福置业有限公司	辽宁·沈阳	辽宁·沈阳	房地产		100.00	100.00	设立
石家庄美好天蓝圣坤房地产开发有限公司	河北·石家庄	河北·石家庄	房地产		70.00	70.00	设立



孙公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
重庆美好智造装配式房屋有限公司	重庆	重庆	制造业		100.00	100.00	设立
重庆美唐置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
四川美双置业有限公司	四川·锦江	四川·锦江	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
湖北美筑置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发与销售		100.00	100.00	设立
安徽省民用建筑设计研究院有限公司	安徽·合肥	安徽·合肥	专业技术服务		100.00	100.00	非同一控制下企业合并
武汉名流公馆置业有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发		100.00	100.00	设立
湖北美兴产业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	房地产开发		100.00	100.00	设立
湖北美亿农业发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	农业养殖与销售		100.00	100.00	设立
北京浩达天地置业有限公司	中国·北京	中国·北京	房地产		100.00	100.00	设立
安徽当创建筑工程有限公司	安徽·肥东	安徽·肥东	建筑装饰、装修和其他建筑业		100.00	100.00	收购
美房丰都县建材销售有限公司	重庆	重庆	建设工程施工		100.00	100.00	设立
武汉美房智造贸易发展有限公司	湖北·武汉	湖北·武汉	建筑材料销售		100.00	100.00	设立
河南美智美装贸易发展有限公司	河南·新乡	河南·新乡	建筑材料销售		100.00	100.00	设立
重庆美房美智商贸有限公司	重庆	重庆	建筑材料销售		100.00	100.00	设立
青岛名流美筑贸易发展有限公司	山东·青岛	山东·青岛	建筑材料销售		100.00	100.00	设立



2、 在联营企业中的权益

(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	
一、合营企业						
无						
二、联营企业						
杭州美生美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发		33.00	权益法
重庆美南置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发		40.00	权益法
重庆碚家企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理		25.00	权益法
重庆北天秦企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	企业管理		16.67	权益法
张家港美生美置业有限公司	江苏张家港	江苏张家港	房地产开发		31.25	权益法

注 1：重庆北天秦企业管理咨询有限公司持有重庆碚家企业管理有限公司 90%股权比例，重庆碚家企业管理有限公司持有重庆美南置业有限公司 80%的股权比例。上述持股比例系公司对上述联营企业享有的权益比例。

(2) 重要联营企业的主要财务信息（单位：万元）

项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	杭州美生美置业有限公司	重庆美南置业有限公司	张家港美生美置业有限公司	杭州美生美置业有限公司	重庆美南置业有限公司	张家港美生美置业有限公司
流动资产	89,770.53	83,700.00	169,136.28	90,609.42	78,972.60	180,534.45
非流动资产	14.16	0.54	1.24	14.89	0.85	1.24
资产合计	89,784.69	83,700.54	169,137.52	90,624.31	78,973.45	180,535.69
流动负债	17,425.92	44,927.44	59,765.99	37,970.95	44,917.39	123,061.42
非流动负债		24,551.45	48,300.00		19,051.45	48,300.00
负债合计	17,425.92	69,478.89	108,065.99	37,970.95	63,968.84	171,361.42
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	72,358.77	14,221.65	61,071.53	52,653.36	15,004.61	9,174.27
按持股比例计算的净资产份额	23,878.39	5,688.66	19,084.86	17,375.61	6,001.84	2,866.96
调整事项						
—商誉						
—内部交易未实						



项目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	杭州美生美置业有限公司	重庆美南置业有限公司	张家港美生美置业有限公司	杭州美生美置业有限公司	重庆美南置业有限公司	张家港美生美置业有限公司
现利润						
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	17,258.17	2,070.62		11,407.38	2,196.42	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入		410.90	47,411.53	66,140.05	37,621.05	
净利润	-111.38	-238.92	-721.14	18,085.54	4,022.52	-1,293.80
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	31,358.76	-238.92	-721.14	1.81	4,022.52	
本年收到的来自联营企业的股利						

(3) 不重要的联营企业的汇总财务信息（单位：万元）

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-0.09	0.29
—其他综合收益		
—综合收益总额	-0.09	0.29

十、 政府补助

1、 年末按应收金额确认的政府补助

不适用。

2、 涉及政府补助的负债项目

财务报表项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年转入其他收益	本年其他变动	年末余额	与资产/收益相关
递延收益	39,492,664.27			6,387,451.88		33,105,212.39	与资产相关
合 计	39,492,664.27			6,387,451.88		33,105,212.39	—

3、 计入本年损益的政府补助



类 型	本年发生额	上年发生额
其他收益	6,591,167.50	10,784,448.96
营业外收入		
合计	6,591,167.50	10,784,448.96

十一、 金融工具及其风险

1、 金融工具的风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收款项、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

（1） 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

本集团采用敏感性分析技术分析市场风险相关变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（2） 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2024 年 12 月 31 日，本集团的带息债务主要为以人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 79,844.40 万元（上年末：118,074.89 万元），及以人民币计价的固定利率合同，金额为 119,664.69 万元（上年末：129,170.67 万元）。

利率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，浮动利率金融资产和负债的利率发生合理、可能的变动时，将对净利润产生的影响。

项目	对本年利润的影响（注 1）	对上年利润的影响
人民币基准利率增加 50 个基准点	-2,198,032.16	-5,575,372.44
人民币基准利率降低 50 个基准点	2,198,032.16	5,575,372.44

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

（3） 信用风险



信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团的信用风险主要来自于本集团确认的金融资产以及本集团承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额，最大风险敞口等于这些金融资产的账面价值。
- 本附注六、7“合同资产”中披露的合同资产金额。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团与客户间的交易条款按业务性质区分主要分为两类，房地产开发和装配式建筑。对于房地产板块，本集团制定政策以确保购买人有足够的经济实力并已支付适当比例的首付款，本集团亦制定了其他监控程序以确保为收回逾期债务采取了跟进措施。对于装配板块，与客户间的交易条款以信用交易为主，信用期通常为 1 个月，由于仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。

本集团评估信用风险自初始确认后是否已增加的方法、确定金融资产已发生信用减值的依据、划分组合为基础评估预期信用风险的金融工具的组合方法、直接减记金融工具的政策等，参见本附注四、10 金融工具。

本集团对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本集团因应收账款、其他应收款和合同资产产生的信用风险敞口、损失准备的量化数据，参见附注六、3，附注六、5 和附注六、7 的披露。

(4) 流动性风险

流动性风险，是指企业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。

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确



保遵守借款协议。

于 2024 年 12 月 31 日，本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	2024 年 12 月 31 日					账面价值
	一年以内	一至二年	二至五年	五年以上	合计	
一年内到期的非流动负债	1,393,078,936.55				1,393,078,936.55	1,283,039,548.36
租赁负债		666,158.99			666,158.99	666,158.99
长期借款		78,752,337.50	415,869,884.18	187,918,247.22	682,540,468.90	544,000,000.00
其他应付款	1,540,563,659.24				1,540,563,659.24	1,540,563,659.24
长期应付款	1,324,111.11	42,500,000.00			43,824,111.11	42,500,000.00
合计	2,934,966,706.90	121,918,496.49	415,869,884.18	187,918,247.22	3,660,673,334.79	3,410,769,366.59

十二、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

本年度无以公允价值计量的资产和负债。

2、 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

本年度无以公允价值计量的资产和负债。

3、 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

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、应付账款和一年内到期的非流动负债，因剩余期限较短，账面价值和公允价值相近。

十三、 关联方及关联交易

1、 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持 股比例 (%)	母公司对本公司的表决 权比例 (%)
美好未来企业管理 集团有限公司	深圳市	投资	5,000	15.23	15.23

注：母公司对本公司的持股比例和表决权比例均为 15.23%。本公司的最终控制方为自然人刘柳女士，刘柳女士持有北京温尔馨物业管理有限责任公司 83.33%股权，北京温尔馨物业管理有限责任公司持有美好未来企业管理集团有限公司 60%股权。

2、 本公司的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、 本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营和联营企业详见附注九、3、在合营企业或联营企业中的权益。本年与本集团



发生关联方交易，或前期与本集团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	与本集团的关系
张家港美生美置业有限公司	联营企业
重庆碚家企业管理有限公司	联营企业
重庆北天泰企业管理咨询有限公司	联营企业
重庆美南置业有限公司	联营企业
杭州美生美置业有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
湖北美好新材料科技有限公司	实际控制人之女控制的公司
武汉市创馨管理有限公司	实际控制人之女控制的公司
武汉众鑫森商业管理有限公司	实际控制人之女控制的公司
北京温尔馨物业管理有限责任公司	实际控制人控制的公司
广州大顺发国际物流有限公司	董事为实际控制人
武汉井利餐饮管理有限公司	实际控制人之女控制的公司
湖北美化建筑工程有限公司	实际控制人之女控制的公司
洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司	武汉众鑫森商业管理有限公司子公司
湖北美好公益基金会	理事长为实际控制人

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
湖北美好新材料科技有限公司	采购商品		605,180.78
洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司	采购商品		3,663,253.01

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
张家港美生美置业有限公司	提供建筑劳务	44,354,804.07	75,161,151.93
重庆美南置业有限公司	提供建筑、设计劳务	6,022,237.59	152,739,724.00

6、应收、应付关联方等未结算项目情况

（1）应收项目



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
张家港美生美置业有限公司			8,230,171.10	987,620.53
重庆美南置业有限公司	15,241,390.92	-	5,001,172.39	600,140.69
合 计	15,241,390.92	-	13,231,343.49	1,587,761.22
其他应收款：				
张家港美生美置业有限公司	130,700,274.64	1,307,002.75	132,953,821.55	1,329,538.22
重庆美南置业有限公司	89,211,227.74	13,383,321.69	89,211,227.74	895,589.73
杭州美生美置业有限公司	19,537.91	976.90		
美好未来企业管理集团有限公司			90,029.89	9,002.99
湖北美好新材料科技有限公司			272.63	13.63
合 计	219,931,040.29	14,691,301.34	222,255,351.81	2,234,144.57
合同资产：				
张家港美生美置业有限公司			28,435,895.32	3,412,307.44
重庆美南置业有限公司	58,545,810.81	7,610,955.41	75,157,550.64	9,018,906.08
美好未来企业管理集团有限公司	99,270.14			
合 计	58,645,080.95	7,610,955.41	103,593,445.96	12,431,213.52

（2） 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
洪湖美好超薄岩板新材料科技有限责任公司		1,037,136.54
湖北美好新材料科技有限公司		31,000.27
湖北现代基业商品砼有限公司	44,547.81	
合 计	44,547.81	1,068,136.81
其他应付款：		
重庆碚家企业管理有限公司	1,667,000.00	1,667,000.00
重庆美南置业有限公司	2,642.00	2,642.00
杭州美生美置业有限公司	234,826,685.00	234,826,685.00
湖北现代基业商品砼有限公司	21,600.00	
合 计	236,517,927.00	236,496,327.00



7、 关联担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
美好置业集团股份有限公司	武汉南部新城投资有限公司	21,110.00	2022 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 20 日	否
芜湖名流置业有限公司				
武汉南部新城投资有限公司				
美好置业集团股份有限公司	河南美好智造装配式房屋有限公司	5,000.00	2020 年 1 月 8 日至 2023 年 12 月 21 日	否
河南美好智造装配式房屋有限公司				
刘道明				
美好置业集团股份有限公司	岳阳市美建装配式预制构件有限公司	15,000.00	2020 年 4 月 2 日至 2024 年 1 月 21 日	否
岳阳市美建装配式预制构件有限公司				
美好建筑装配科技有限公司				
美好置业集团股份有限公司	杭州美生置业有限公司 湖北美愿置业有限公司	46,368.00	2020 年 7 月 15 日至 2025 年 7 月 15 日	否
湖北美愿置业有限公司				
扬州名流装配智造科技有限公司				
青岛名流装配建筑科技有限公司				
湖北美阁置业有限公司				
武汉市泰宇商贸有限公司				
美亿（洪湖）农业发展有限公司				
刘道明、王萍				
美好置业集团股份有限公司	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	2019 年 3 月 29 日至 2025 年 6 月 15 日	否
博罗名流置业有限公司				
芜湖美好置业有限公司				
芜湖美创置业有限公司				
美好智造（金堂）科技有限公司				
武汉市泰宇商贸有限公司				
湖北美筑置业有限公司				
刘道明、王萍				



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
岳阳市美建装配式预制构件有限公司				
美好置业集团股份有限公司	合肥美好置业有限责任公司	25,640.00	2020 年 9 月 22 日至 2025 年 2 月 28 日	否
芜湖名流置业有限公司				
湖北美盈置业有限公司				
合肥美好置业有限责任公司				
美亿（洪湖）农业发展有限公司				
美好置业集团股份有限公司	合肥美好智造装配房屋有限公司	18,000.00	2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日	否
合肥美好智造装配房屋有限公司				
武汉美好绿色建筑有限公司				
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明、王萍				
美好置业集团股份有限公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	20,000.00	2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日	否
湖南美好智造装配式建筑有限公司				
刘道明、王萍				
荆州市美好装配式房屋智造有限公司				
美好置业集团股份有限公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	30,000.00	2018 年 6 月 28 日至 2024 年 12 月 25 日	否
芜湖名流置业有限公司				
武汉名流地产有限公司				
武汉美好绿色建筑科技有限公司				
美好置业集团股份有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	35,000.00	2020 年 11 月 10 日至 2033 年 11 月 9 日	否
武汉美好新城建设发展有限公司				
博罗名流实业有限公司				
洪湖市美合置业发展有限公司				
洪湖市美境置业发展有限公司				
洪湖市美胜置业发展有限公司				
武汉名流地产有限公司				
美好置业集团股份有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	2019 年 5 月 30 日至 2032 年 5 月 28 日	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保起止日	担保是否已经履行完毕
武汉美好新城建设发展有限公司	青岛名流装配建筑科技有限公司	25,000.00	2019 年 1 月 11 日至 2024 年 1 月 6 日	否
刘道明				
美好置业集团股份有限公司				
北京浩达天地置业有限公司				
青岛名流装配建筑科技有限公司				
山东美建装配式建筑材料有限公司				
刘道明				

注：上述部分担保期限按协议约定已到期，但因主债务逾期，担保责任未结束。

十四、 承诺及或有事项

1、 或有事项

(1) 重大未决诉讼

序号	诉讼(仲裁)案件名称	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	诉讼(仲裁)审理进展及影响
1	中国中信金融资产管理股份有限公司湖北省分公司诉武汉美好新城建设发展有限公司、湖北美愿置业有限公司、湖北美阁置业有限公司、武汉市泰宇商贸有限公司、美好置业集团股份有限公司、刘道明、王萍、美好建筑装配科技有限公司、武汉美好绿色建筑科技有限公司、美亿(洪湖)农业发展有限公司合同纠纷	1.请求判令被告立即偿还原告重组债务 155,400,000.00 元,和相应重组宽限补偿金、违约金; 2.请求判令被告五、被告六、被告七,就上述第 1 项中被告一对原告负有的全部债务承担连带清偿责任; 3.请求判令原告有权就被告抵押的洪湖市 3 个地块及武汉市 1 个地块的的国有土地使用权折价,或就拍卖、变卖所得价款优先受偿; 4.请求判令原告有权就被告质押的其对上海集友广源实业有限公司的应收账款折价,或就拍卖、变卖所得价款优先受偿; 5.请求判令原告有权就被告质押的其持有的股权折价,或就拍卖、变卖所得价款优先受偿; 6.请求判令本案的诉讼费、保全费等原告为实现债权所支出的所有费用全部由被告承担。	17,045.22	未判决



序号	诉讼(仲裁)案件名称	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	诉讼(仲裁)审理进 展及影响
2	浙江恒发新能源有限责任公司诉被扬州名流装配智造科技有限公司、美好建筑装配科技有限公司、第三人浙江嘉科新能源环保科技有限公司合同纠纷	1.请求判令解除《分布式光伏发电项目能源管理合同书》及《分布式光伏发电项目能源管理合同书》补充协议; 2.请求判令被告 2 归还原告施工现场的晶体硅光伏组件、光伏逆变器、热镀锌槽式桥架; 3.请求判令由被告 1 支付原告预期收益、项目设计费、预算费晶体硅光伏组件贬值损失;支付原告购买支架的费用、后期运输费、一年的仓储费、装卸费;施工方损失及违约金;以上项合计 31,147,965.00 元; 4.请求判令由被告 2 对被告 1 的上述全部义务承担连带清偿责任; 5.请求判令由被告承担本案诉讼费和保全费。	3,114.80	审理中
3	武汉中恒宇建筑安装有限公司诉美好建筑装配科技有限公司、美好置业集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷	1.请求依法判令被告向原告支付拖欠工程款、违约金,以上合计:19,583,955.24 元 2.请求依法确认原告在欠付工程款内对案涉工程折价、拍卖价款享有建设工程优先受偿权; 3.本案诉讼费、保全费等因诉讼产生的费用由被告承担。	1,958.40	审理中
4	合肥建工集团有限公司、安徽巨石建设工程有限公司诉合肥美好智造装配房屋有限公司、武汉美好绿色建筑科技有限公司承揽合同纠纷	1.请求判令于 2024 年 2 月 6 日解除《固镇县朝阳小区安置房及新马桥路幼儿园(二期)项目 PC 构件销售合同》; 2.请求合肥美好智造支付延期供货违约金;赔偿原告损失;返还代垫付的劳务费;以上合计 10,960,972.50 元。 3.请求被告 2 承担连带责任; 4.请求被告 1 向两原告交付装配式构件破坏性检测报告、预制构件混凝土强度报告等报告文件; 5.本案诉讼费用、保全费用由两被告承担。	1,096.10	暂未收到裁判文书
5	重庆四方新材股份有限公司诉美好建筑装配科技有限公司、美好置业集团股份有限公司买卖合同纠纷	1.请求判令被告支付欠付货款、质量保证金、逾期付款利息;以上三项诉讼请求暂合计为 10,095,126.51 元; 2.受理费、保全费、保全担保费等费用由被告承担; 3.追加美好置业为共同被告。	1,009.51	审理中



序号	诉讼(仲裁)案件名称	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	诉讼(仲裁)审理进 展及影响
合计			30,230.02	

由于公司流动性出现阶段性紧张及债务风险，部分合作方向公司提起了诉讼或仲裁。目前，公司正积极与相关方沟通协商处理方案，保障公司的持续经营，如公司能妥善解决，则存在和解的可能；如未能妥善解决，将对公司的持续经营产生重大不利影响。公司已根据因未决诉讼很可能导致公司赔偿的金额计提了相关的负债。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

① 截止 2024 年 12 月 31 日，本公司及子公司提供的尚未到期的保证担保情况如下（单位：万元）：

担保方	被担保方	担保金额（万元）	借款余额	借款到期日
美好置业集团股份有限公司 芜湖名流置业有限公司 武汉南部新城投资有限公司	武汉南部新城投资有限公司	21,110.00	19,110.00	2025 年 8 月 20 日
美好置业集团股份有限公司 河南美好智造装配式房屋有限公司 刘道明				
美好置业集团股份有限公司 岳阳市美建装配式预制构件有限公司 美好建筑装配科技有限公司				
美好置业集团股份有限公司 湖北美愿置业有限公司 扬州名流装配智造科技有限公司 青岛名流装配建筑科技有限公司 湖北美阁置业有限公司 武汉市泰宇商贸有限公司 美亿（洪湖）农业发展有限公司	杭州美生置业有限公司 湖北美愿置业有限公司	46,368.00	15,540.00	2025 年 7 月 15 日



担保方	被担保方	担保金额（万元）	借款余额	借款到期日
刘道明、王萍				
美好置业集团股份有限公司	芜湖美创置业有限公司	50,000.00	20,038.50	2025 年 6 月 15 日
博罗名流置业有限公司				
芜湖美好置业有限公司				
芜湖美创置业有限公司				
美好智造（金堂）科技有限公司				
武汉市泰宇商贸有限公司				
湖北美筑置业有限公司				
刘道明、王萍				
岳阳市美建装配式预制构件有限公司				
美好置业集团股份有限公司	合肥美好置业有限责任公司	25,640.00	5,471.47	2025 年 2 月 28 日
芜湖名流置业有限公司				
湖北美盈置业有限公司				
合肥美好置业有限责任公司				
美亿（洪湖）农业发展有限公司				
美好置业集团股份有限公司	合肥美好智造装配房屋有限公司	18,000.00	8,779.90	2023 年 12 月 14 日
合肥美好智造装配房屋有限公司				
武汉美好绿色建筑有限公司				
美好建筑装配科技有限公司				
刘道明、王萍				
美好置业集团股份有限公司	荆州市美好装配式房屋智造有限公司	20,000.00	9,400.00	2023 年 12 月 15 日
湖南美好智造装配式建筑有限公司				
刘道明、王萍				
荆州市美好装配式房屋智造有限公司				
美好置业集团股份有限公司	武汉美好绿色建筑科技有限公司	30,000.00	17,700.00	2024 年 12 月 25 日
芜湖名流置业有限公司				
武汉名流地产有限公司				



担保方	被担保方	担保金额（万元）	借款余额	借款到期日
武汉美好绿色建筑科技有限公司				
美好置业集团股份有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	35,000.00	17,200.00	2033 年 11 月 9 日
武汉美好新城建设发展有限公司				
博罗名流实业有限公司				
洪湖市美合置业发展有限公司				
洪湖市美境置业发展有限公司				
洪湖市美胜置业发展有限公司				
武汉名流地产有限公司				
美好置业集团股份有限公司	武汉美好新城建设发展有限公司	60,000.00	47,051.14	2032 年 5 月 28 日
武汉美好新城建设发展有限公司				
刘道明				
美好置业集团股份有限公司	青岛名流装配式建筑科技有限公司	25,000.00	19,499.91	2024 年 1 月 6 日
北京浩达天地置业有限公司				
青岛名流装配式建筑科技有限公司				
山东美建装配式建筑材料有限公司				
刘道明				

② 其他担保事项

按房地产经营惯例房地产开发企业为商品房承购人提供连带责任担保。截止 2024 年 12 月 31 日，本公司的房地产类子公司为商品房承购人提供阶段性保证的担保额合计为 1,504.64 万元。

本公司作为子公司美好建筑装配科技有限公司开具商业承兑汇票的保证人，对子公司美好建筑装配科技有限公司开具的商业承兑汇票提供保证担保。



十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的诉讼情况

序号	诉讼(仲裁)案件名称	诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)
1	武汉长源丰泰实业有限公司（原告）诉名流置业武汉江北有限公司（被告 1）、东莞名流置业有限公司（被告 2）、美好置业集团股份有限公司（被告 3）合同纠纷	请求判令被告 1 向原告支付款项及利息； 请求判令被告 2、被告 3 承担连带责任。 一审已判决。	2,356.80
2	武汉长源丰泰实业有限公司（原告）诉名流置业武汉江北有限公司（被告 1）、东莞名流置业有限公司（被告 2）、美好置业集团股份有限公司（被告 3）合同纠纷	请求判令被告 1 向原告支付款项及利息； 请求判令被告 2、被告 3 承担连带责任。 一审已判决。	14,980.11
3	美好建筑装配科技有限公司（原告）诉湖北美锦良城置业有限公司（被告）建设工程施工合同纠纷	请求判令被告向原告支付工程进度款及逾期支付工程款产生违约金； 判令原告在被告应付工程款的范围内对案涉工程折价或拍卖所得价款享有优先受偿权。	5,892.01
4	中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行（原告）诉美好置业集团股份有限公司（被告 1）、名流置业武汉江北有限公司（被告 2）保证合同纠纷	请求判令被告 1 向原告偿还为武汉美好锦程置业有限公司(美好锦程)提供连带责任保证的借款； 判令原告对被告 2 持有的美好锦程 5000 万元/万股股权在折价或者以拍卖、变卖该股权所得的价款享有优先受偿权。	16,725.00

2、 其他重要的资产负债表日后事项

（1）2025 年 1 月 2 日，湖南省岳阳市岳阳楼区人民法院对孙公司岳阳市美建装配式预制构件有限公司用于担保的机器设备、车辆、电子设备等抵押物进行拍卖，执行案号：（2024）湘 0602 执恢 1136 号，于 2025 年 1 月 10 日以 36,447,388.00 元拍卖成交。

（2）2025 年 3 月 29 日，四川省金堂县人民法院对孙公司美好智造（金堂）科技有限公司的金堂工厂进行拍卖，执行案号：（2024）川 0121 执 2600 号，起拍价：70,146,650.00 元，于 2025 年 4 月 23 日流拍。

（3）2025 年 1 月 23 日，孙公司武汉美好装配智造科技有限公司以 4,100.00 万元转让阳逻工厂的项目土地使用权及在建工程。

（4）2025 年 3 月 10 日，根据国家税务总局昆明市五华区税务局第二税务分局出具的税务事项通知书，五二分税-税通（2025）184 号，同意公司将税务关系由云南省昆明市五华区税务局迁移至湖北省洪湖市税务局新滩税务分局，工商关系由云南省昆明市迁移至湖北省荆州市。

（5）实际控制人发生变更

美好置业集团股份有限公司收到控股股东美好未来企业管理集团有限公司（以下简称“美好集



团”）通知，美好集团的控股股东北京温尔馨物业管理有限责任公司（以下简称“北京温尔馨”）的上层股东发生股权变更。

变更前，北京温尔馨由刘道明先生（持股 66.667%）及其女儿刘柳（持股 16.667%）和刘南希（持股 16.667%）共同持有，刘道明先生通过控股北京温尔馨间接控制公司的控股股东美好集团，为美好置业的实际控制人。

公司实际控制人父女之间出于继承和家庭内部传承安排，刘道明先生将其持有的北京温尔馨股权过户于其女儿刘柳，北京温尔馨的股权结构变更为刘柳（持股 83.334%）、刘南希（持股 16.667%）。刘柳女士通过赠与继承，从而通过控股北京温尔馨间接控制公司的控股股东美好集团，导致公司实际控制人由刘道明先生变更为刘柳女士，不存在新增的一致行动人。

十六、 其他重要事项

1、 前期差错更正

本报告期未发生前期差错更正事项。

2、 债务重组

无重要的债务重组事项。

3、 资产置换

无重要资产置换。

4、 分部信息

（1） 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为房地产开发、装配式建筑、现代农业三个经营分部，本集团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集团确定了三个报告分部，分别为房地产开发、装配式建筑、现代农业。房地产开发主要从事房产开发、城市土地开发、产业新镇业务，提供房地产产品及相关劳务；装配式建筑提供建筑设计、装配式建筑构件生产、建筑施工的总承包劳务；现代农业从事水稻种植、小龙虾养殖、农产品加工业务，提供农业产品。其中，2021 年末公司退出现代农业。

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。

（2） 报告分部的财务信息（单位：万元）



项目	房地产开发	现代农业	装配式建筑	分部间抵销	合计
对外营业收入	27,961.60	-	25,947.28	-14,938.58	38,970.30
利润总额（亏损）	-335,102.47	-11,341.53	-159,903.50	288,266.45	-218,081.05
资产总额	2,234,265.64	26,373.15	292,228.05	-1,829,527.82	723,339.02
负债总额	2,397,086.35	40,358.06	794,911.44	-2,344,131.62	888,224.23

5、 租赁

（1） 本集团作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注六、16、29。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	134,966.31
短期租赁费用	主营业务成本	3,019,571.15
合 计		3,154,537.46

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
对短期租赁和低价值资产支付的付款额	经营活动现金流出	50,520.99
合 计		50,520.99

（2） 本集团作为出租人

①与经营租赁有关的信息

A、计入本年损益的情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	其他业务收入	48,977,468.93
与未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关的收入		
合 计		48,977,468.93

6、 终止经营

（1） 终止经营净利润

项目	2024 年					
	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
武汉名流地产有限公司	10,736,462.83	11,392,934.89	3,057,300.83		3,057,300.83	3,057,300.83
东莞名流置业有限公司	1,326,811.60	3,879,811.56	-2,841,154.01		-2,841,154.01	-2,841,154.01



杭州美生置业有限公司		384,729.09	-509,777.79		-509,777.79	-509,777.79
嘉兴伟涛置业有限公司		233,655.24	77,536.34		77,536.34	77,536.34
深圳美好置业有限公司		24,260.51	-28,346,952.06		-28,346,952.06	-28,346,952.06
重庆美永实业发展有限公司		526.46	-526.46		-526.46	-289.55
西安美好房地产开发有限公司		26.51	-26.51		-26.51	-26.51
湖北美馨物业服务有限公司		178,710.30	-151,913.58		-151,913.58	-151,913.58
沈阳美鑫置业有限公司		4.29	-4.29		-4.29	-4.29
中山市雍陌房地产开发有限公司	166,697.25	356,600.06	-1,315,998.40		-1,315,998.40	-1,315,998.40
湖北美锦良城置业有限公司	371.58	7,865,705.43	-7,887,477.53		-7,887,477.53	-7,887,477.53
四川美锦置业有限公司			-2,277,747.43		-2,277,747.43	-2,277,747.43
名流置业武汉江北有限公司		10,042,699.27	-127,046,181.00		-127,046,181.00	-127,046,181.00
青岛美智美筑置业有限公司		117.93	-117.93		-117.93	-117.93
武汉美装筑安建筑劳务有限公司		-27,601.15	36,125.83		36,125.83	36,125.83
湖南美房智造贸易发展有限公司		2,923.59	-2,923.59		-2,923.59	-2,923.59
扬州美智贸易发展有限公司		42.61	-42.61		-42.61	-42.61
湖北美智优居建筑装饰工程有限公司		-603.85	603.85		603.85	603.85
合计	12,230,343.26	34,334,542.74	-167,209,276.34	0.00	-167,209,276.34	-167,209,039.43

(续表)

项目	2023 年					
	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
武汉名流地产有	45,832,031.07	19,958,238.68	31,267,825.14		31,267,825.14	31,267,825.14



项目	2023 年					
	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
限公司						
东莞名流置业有限公司	3,663,045.23	2,687,097.99	-184,383,597.41	2,529,497.73	-186,913,095.14	-186,913,095.14
杭州美生置业有限公司	4,463,777.08	3,655,795.51	-3,002,903.07		-3,002,903.07	-3,002,903.07
嘉兴伟涛置业有限公司	957,062.39	1,496,700.01	1,015,460.58		1,015,460.58	1,015,460.58
深圳美好置业有限公司		827.87	718,480.90		718,480.90	718,480.90
重庆美永实业发展有限公司		1,052.26	-840.06		-840.06	-462.03
西安美好房地产开发有限公司		17,223.63	-17,223.63		-17,223.63	-17,223.63
湖北美馨物业服务服务有限公司		83,178.85	-2,195,782.67		-2,195,782.67	-2,195,782.67
沈阳美鑫置业有限公司		-2,520.60	2,520.60		2,520.60	2,520.60
中山市雍陌房地产开发有限公司	139,452,827.55	151,105,179.07	-113,961,028.86		-113,961,028.86	-113,961,028.86
湖北美锦良城置业有限公司		36,738,875.52	-49,169,572.36		-49,169,572.36	-49,169,572.36
四川美锦置业有限公司		179,981.06	-24,405,240.50		-24,405,240.50	-24,405,240.50
名流置业武汉江北有限公司		3,683,720.43	-643,120,357.31		-643,120,357.31	-643,120,357.31
青岛美智美筑置业有限公司		741.52	-741.52		-741.52	-741.52
武汉美装筑安建筑劳务有限公司		25,264.76	-36,125.83		-36,125.83	-36,125.83
湖南美房智造贸易发展有限公司		714.22	-714.22		-714.22	-714.22
扬州美智贸易发展有限公司	88,495.57	119,825.01	-31,329.44		-31,329.44	-31,329.44
湖北美智优居建筑装饰工程有限公司		49,485.34	-49,485.34		-49,485.34	-49,485.34
合计	194,457,238.89	219,801,381.13	-987,370,655.00	2,529,497.73	-989,900,152.73	-989,899,774.70

7、 子公司银行借款逾期未归还

子公司岳阳市美建装配式预制构件有限公司向湖南银行股份有限公司岳阳分行借款 12,800.00 万



元，借款期限为 2020 年 4 月 2 日至 2024 年 1 月 21 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额为 7,420.00 万元。

子公司武汉美好绿色建筑科技有限公司向中国工商银行股份有限公司武汉黄浦支行借款 30,000.00 万元，借款期限为 2018 年 6 月 28 日至 2024 年 12 月 25 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额为 17,700.00 万元。

子公司荆州市美好装配式房屋智造有限公司向中国工商银行股份有限公司荆州经济开发区支行借款总额 20,000.00 万元，借款期限为 2018 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 15 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额为 9,400.00 万元。

子公司合肥美好智造装配房屋有限公司向中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行借款 18,000.00 万元，借款期限为 2018 年 12 月 27 日至 2023 年 12 月 14 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额为 8,779.90 万元。

子公司河南美好智造装配式房屋有限公司向郑州银行股份有限公司博金商贸城支行借款 5,000.00 万元，借款期限为 2020 年 1 月 8 日至 2023 年 12 月 21 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额为 1,610.00 万元。

子公司青岛名流装配建筑科技有限公司向青岛农商行贵州路支行借款 25,000.00 万元，借款期限为 2019 年 1 月 7 日至 2024 年 1 月 6 日。截至 2024 年 12 月 31 日，该合同项下借款余额为 19,499.91 万元。

子公司重庆美唐置业有限公司向华润渝康资产管理有限公司借款 30,000.00 万元借款期限为 2021 年 7 月 23 日至 2024 年 5 月 31 日。截至本期末，该合同项下借款余额为 1,880.00 万元。2024 年 11 月 19 日，华润渝康资产管理有限公司与重庆睿升置业有限公司签订《债权转让协议》(合同编号:[2024]CPYK1176)，华润渝康资产管理有限公司将对重庆美唐置业有限公司享有的 1,880.00 万元债权全部转让给重庆睿升置业有限公司

8、其他对投资者决策有影响的重要事项

(1) 子公司美好置业武汉江南有限公司自 2021 年 5 月 31 日起，欠缴 2020 年企业所得税税款 13,930.90 万元，截止报告出具日，尚未缴纳税款。

(2) 扬州市公安局于 2024 年 10 月 11 日将涉嫌“操纵证券市场罪”的美好置业集团股份有限公司实际控制人、董事长刘道明先生刑事拘留，现羁押在扬州市看守所。相关事项尚待公安机关进一步调查。

十七、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款



项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,034,884,982.51	6,243,236,237.16
合 计	5,034,884,982.51	6,243,236,237.16

(1) 其他应收款分类

① 其他应收账款按账龄披露

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内	933,486,726.22	1,024,346,420.63
1 至 2 年	1,023,630,224.91	7,558,432,968.00
2 至 3 年	7,016,593,372.55	457,578,754.88
3 至 4 年	169,009,658.33	224,830,985.39
4 至 5 年	217,936,696.72	13,446,498.93
5 年以上	32,108,518.53	26,456,189.11
小 计	9,392,765,197.26	9,305,091,816.94
减：坏账准备	4,357,880,214.75	3,061,855,579.78
合 计	5,034,884,982.51	6,243,236,237.16

② 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
代垫款	1,434,963.94	1,328,342.01
项目开发合作款		26,586.62
保证金及押金	1,839,600.00	
往来款及其他	286,816,734.17	96,123,351.43
股权转让相关款项	108,050,000.00	108,050,000.00
集团合并内关联组合	8,994,623,899.15	9,099,563,536.88
小 计	9,392,765,197.26	9,305,091,816.94
减：坏账准备	4,357,880,214.75	3,061,855,579.78
合 计	5,034,884,982.51	6,243,236,237.16

③ 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)	
年初余额	14,265,872.64		3,047,589,707.14	3,061,855,579.78
年初账面余额在本年:				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-12,966,000.00		12,966,000.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	1,694,250.70		1,524,560,287.16	1,526,254,537.86
本年转回			230,229,902.89	230,229,902.89
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	2,994,123.34		4,354,886,091.41	4,357,880,214.75

④ 处于第三阶段的其他应收款，于年末按单项计提坏账准备的情况

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
美好建筑装配科技有限公司	4,930,473,405.10	1,561,101,129.20	31.66	子公司超额亏损
武汉名流公馆置业有限公司	428,457,545.97	381,600,248.79	89.06	子公司超额亏损
美好置业武汉江南有限公司	76,623,959.83	76,623,959.83	100.00	子公司超额亏损
湖北美愿置业有限公司	257,373,736.09	257,373,736.09	100.00	子公司超额亏损
芜湖名流置业有限公司	434,265,775.78	270,700,956.82	62.34	子公司超额亏损
芜湖美好置业有限公司	51,787,972.92	51,787,972.92	100.00	子公司超额亏损
苏州美生美置业有限公司	51,417,866.39	51,417,866.39	100.00	子公司超额亏损
重庆名流置业有限公司	148,372,881.50	148,372,881.50	100.00	子公司超额亏损
重庆美永实业发展有限公司	2,257,412.00	2,257,412.00	100.00	子公司超额亏损
博罗名流实业有限公司	792,911,411.20	600,511,608.72	75.74	子公司超额亏损
博罗名流置业有限公司	60,697,239.43	47,228,973.00	77.81	子公司超额亏损
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	6,110,772.86	6,110,772.86	100.00	子公司超额亏损
西安美好房地产开发有限公司	2,435,204.07	2,435,204.07	100.00	子公司超额亏损
武汉美好新城建设发展有限公司	1,064,132.12	1,064,132.12	100.00	子公司超额亏损
湖北美兴产业发展有限公司	29,999,402.86	29,999,402.86	100.00	子公司超额亏损
湖北美亿农业发展有限公司	187,251,322.56	139,849,111.89	74.69	子公司超额亏损
上海美励实业有限公司	2,140,376.71	2,140,376.71	100.00	子公司超额亏损
湖北美圃置业有限公司	103,630,919.76	23,785,354.54	22.95	子公司超额亏损
湖北美盈置业有限公司	56,163,875.61	56,163,875.61	100.00	子公司超额亏损
重庆东方豪富房地产开发有限公司	38,836,385.25	38,836,385.25	100.00	子公司超额亏损
无锡梁景置业有限公司	3,691,459.92	3,691,459.92	100.00	破产出表



其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京浩达天地置业有限公司	242,020,000.00	29,015,508.36	11.99	子公司超额亏损
武汉美好锦程置业有限公司	93,827,802.02	93,827,802.02	100.00	破产出表
杭州美生置业有限公司	43,496,499.31	43,496,499.31	100.00	破产出表
四川美锦置业有限公司	115,853,010.02	115,853,010.02	100.00	破产出表
惠州市冠盈实业有限公司	27,875,355.61	27,875,355.61	100.00	子公司超额亏损
惠州市大田水乡投资有限公司	26,459,189.11	26,459,189.11	100.00	子公司超额亏损
西安美好紫湖置业有限公司	427,483.33	427,483.33	100.00	子公司超额亏损
重庆美唐置业有限公司	162,941,440.61	162,941,440.61	100.00	子公司超额亏损
湖北美筑置业有限公司	174,087,263.49	61,115,680.28	35.11	子公司超额亏损
青岛美智安兴置业有限公司	36,983,005.00	372,801.67	1.01	子公司超额亏损
石家庄美好首玺房地产开发有限公司	470,000.00	470,000.00	100.00	子公司超额亏损
上海集友广源实业有限公司	108,050,000.00	39,978,500.00	37.00	股权转让款涉诉
合计	8,698,454,106.43	4,354,886,091.41		

⑤ 处于第一阶段的其他应收款组合中，按账龄组合计提坏账准备的情况

账龄	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
一年以内	17,213,555.71	860,677.79	5.00	4,697,779.14	234,888.96	5.00
一至二年	5,366,961.98	536,696.20	10.00	10,642,009.15	1,064,200.91	10.00
二至三年	10,638,563.15	1,595,784.47	15.00	3,446.00	516.90	15.00
三至四年	3,446.00	964.88	28.00			
四至五年						
五年以上						
合 计	33,222,526.84	2,994,123.34		15,343,234.29	1,299,606.77	

注：该账龄组合为未来 12 个月存在预期信用减值损失的部分。

⑥ 处于第一阶段的其他应收款组合中，按其他组合计提坏账准备的情况

组合名称	年末数			年初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
拆迁安置代垫款、项目合作款				26,586.62	265.87	1.00
股权转让款				108,050,000.00	12,966,000.00	12.00
合并范围内关联方组合	661,088,563.99			1,249,237,393.05		
合 计	661,088,563.99			1,357,313,979.67	12,966,265.87	

⑦ 坏账准备的情况

项 目	年初余额	本期增加额
-----	------	-------



		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计
单项计提	3,047,589,707.14	1,524,560,287.16		12,966,000.00	1,537,526,287.16
组合计提	14,265,872.64	1,694,250.70		-12,966,000.00	-11,271,749.30
其中：账龄组合	1,299,606.77	1,694,516.57			1,694,516.57
拆迁安置代垫款、项目合作款	265.87	-265.87			-265.87
股权转让款	12,966,000.00			-12,966,000.00	-12,966,000.00
合 计	3,061,855,579.78	1,526,254,537.86			1,526,254,537.86

(续)

项 目	本期减少额					合计	年末余额
	因资产价值回升转回额	转销额	核销额	合并减少额	其他原因减少额		
单项计提	230,229,902.89					230,229,902.89	4,354,886,091.41
组合计提							2,994,123.34
其中：账龄组合							2,994,123.34
拆迁安置代垫款、项目合作款							
股权转让款							
合 计	230,229,902.89					230,229,902.89	4,357,880,214.75

⑧按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备年末余额
美好建筑装配科技有限公司	集团合并内关联组合	4,930,473,405.10	1 年以内、1-2 年、2-3 年	52.49	1,561,101,129.20
博罗名流实业有限公司	集团合并内关联组合	792,911,411.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	8.44	600,511,608.72
芜湖名流置业有限公司	集团合并内关联组合	434,265,775.78	1-2 年、2-3 年	4.62	270,700,956.82
武汉美阳产业发展有限公司	集团合并内关联组合	334,509,862.65	2-3 年	3.56	
武汉名流公馆置业有限公司	集团合并内关联组合	428,457,545.97	1-2 年、2-3 年、3-4 年	4.56	381,600,248.79
合 计		6,920,618,000.70		73.67	2,813,913,943.53

2、 长期股权投资

(1) 长期股权投资分类



项 目	年末余额			年初余额		
	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	2,787,727,003.80	2,105,543,257.70	682,183,746.10	3,953,316,282.97	2,233,603,971.32	1,719,712,311.65
对联营、合营企业投资						
合 计	2,787,727,003.80	2,105,543,257.70	682,183,746.10	3,953,316,282.97	2,233,603,971.32	1,719,712,311.65



(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
美好建筑装配科技有限公司	499,426,244.24			499,426,244.24		499,426,244.24
武汉名流地产有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00			
武汉南部新城投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	30,841,604.12	30,841,604.12
武汉正华利信息工程有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00	8,076,490.28	8,076,490.28
美好置业武汉江南有限公司	14,000,000.00			14,000,000.00		
湖北美愿置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		40,000,000.00
芜湖名流置业有限公司	440,664,000.00			440,664,000.00		440,664,000.00
芜湖美好置业有限公司	36,630,900.00			36,630,900.00	10,974,568.65	10,974,568.65
江阴美好盛大置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		40,000,000.00
杭州美生置业有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00			
苏州美生美置业有限公司	49,969,400.00			49,969,400.00	48,896,900.84	48,968,300.84
嘉兴伟涛置业有限公司	134,076,800.00		134,076,800.00			
重庆名流置业有限公司	140,000,000.00		139,300,000.00	700,000.00		
重庆美永实业发展有限公司	7,040,000.00		7,040,000.00			
惠州名流置业有限公司	49,526,568.00			49,526,568.00	22,555,294.44	22,555,294.44
博罗名流实业有限公司	237,125,000.00			237,125,000.00		237,125,000.00
博罗名流置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		70,000,000.00
博罗县罗浮山农业旅游开发有限公司	40,803,337.62			40,803,337.62		35,064,208.96
东莞名流置业有限公司	759,872,479.17		759,872,479.17			
深圳美好置业有限公司	24,500,000.00		24,500,000.00			
陕西名流置业有限公司	122,000,000.00			122,000,000.00		



被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
西安美好房地产开发有限公司	1,050,000.00			1,050,000.00		1,050,000.00
武汉美好新城建设发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	73,707,446.56	73,707,446.56
合肥美好置业有限责任公司	120,000,000.00			120,000,000.00	16,718,313.01	16,718,313.01
上海美励实业有限公司	480,000.00			480,000.00		480,000.00
湖北美闾置业有限公司	222,337,816.69		10,500,000.00	211,837,816.69	65,185,298.57	211,837,816.69
湖北美盈置业有限公司	40,030,600.00			40,030,600.00	13,500,661.76	28,531,261.76
重庆东方豪富房地产开发有限公司	247,827,298.80		82,300,000.00	165,527,298.80	89,522,708.15	149,522,708.15
湖北美智产业发展有限公司	193,955,838.45			193,955,838.45		140,000,000.00
合 计	3,953,316,282.97		1,165,589,279.17	2,787,727,003.80	379,979,286.38	2,105,543,257.70



3、 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	110,785.91	372,855.43	377,684.10	401,387.76
合 计	110,785.91	372,855.43	377,684.10	401,387.76

4、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-267,439,516.47	-281,116,704.98
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	139,655.48	
其他	-3,675,112.08	5,276,446.12
对子公司长期股权投资的股利收益		751,000,000.00
合 计	-270,974,973.07	475,159,741.14

十八、 补充资料

1、 本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-261,092,911.26	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,591,167.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	54,336,698.93	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		



项 目	金 额	说 明
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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	-151,229,593.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	32,699.60	
小 计	-351,361,938.46	
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	-351,361,938.46	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》（证监会公告[2023]65号）的规定执行。

（1）《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》未列举，但本集团认定为非经常性损益且金额重大的项目，其名称、金额及原因具体如下：

项 目	涉及金额	原 因
其他	32,699.60	其他归属于其他收益的部分

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		-0.8887	-0.8887
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润		-0.7462	-0.7462

注:由于公司2024年的加权平均净资产金额为负数，故未计算加权平均净资产收益率。

公司负责人:刘玉浩

主管会计工作负责人:冯永成

会计机构负责人:冯永成





营业执照

统一社会信用代码
91420106081978608B

扫描二维码登录“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。



(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华

出资额 叁仟捌佰捌拾万圆人民币
成立日期 2013年11月6日
主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼



经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、法律、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2025年1月17日



会计师事务所

执业证书

名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0017829

说明

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

发证机关：



二〇二四年二月五日

中华人民共和国财政部制



证书编号: 110002100056
 No. of Certificate:
 批准注册协会: 云南省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs:
 发证日期: 2007 年 04 月 23 日
 Date of Issuance:



年检合格 (陈隆配)
 Annual Renewal Registration Passed (Chen Longpei)
 2013年3月25日
 2013年3月25日
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名: 沈胜祺
 Full name:
 性别: 男
 Sex:
 出生日期: 1980-06-20
 Date of birth:
 工作单位: 亚太中汇会计师事务所有限公司云南分公司
 Working unit:
 身份证号码: 420111198006205517
 Identity card No.:



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
 同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 中审亚太会计师事务所(普通合伙)云南分公司
 Zhongshun Yatai CPA Firm (General Partnership) Yunnan Branch
 事务所
 CPA Firm



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2009 年 7 月 06 日
 2009 年 7 月 06 日

验登记
 Small Registration
 证书号: 110002100056
 Certificate No.:

2009年度年检合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



2011年3月18日
 2011年3月18日

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
 中审亚太会计师事务所(普通合伙)云南分公司
 Zhongshun Yatai CPA Firm (General Partnership) Yunnan Branch
 事务所
 CPA Firm



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2015 年 12 月 17 日
 2015 年 12 月 17 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.



2012年3月3日
 2012年3月3日



中国注册会计师协会



姓名 王明维

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1992-03-19

Date of birth

工作单位 中审众环会计师事务所(特

殊普通合伙) 云南亚太分所

Working unit

身份证号码 530326199203192335

Identity card No.



王明维(420100050392)
已通过2020任职资格检查
云南省注册会计师协会



王明维(420100050392)
已通过2021任职资格检查
云南省注册会计师协会



2022王明维



王明维 420100050392

2023王明维

证书编号: 420100050392
No. of Certificate

批准注册协会: 云南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA 云南省注册会计师协会

发证日期: 2019 年 03 月 20 日
Date of Issuance



王明维 420100050392

年 月 日

2024王明维