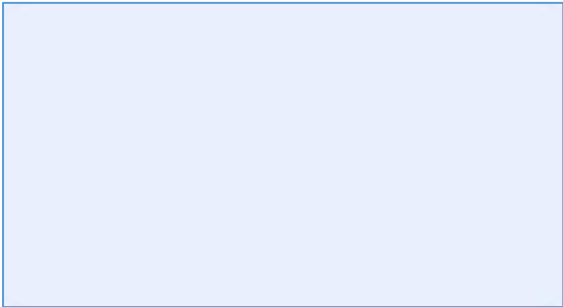




R 金田 A 1

400016

金田实业（集团）股份有限公司

年度报告

2024

重要提示

一、公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、公司负责人张曙欣、主管会计工作负责人张曙欣及会计机构负责人（会计主管人员）谢本移保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

三、本年度报告已经两网公司或退市公司董事会审议通过，存在未出席审议的董事。

董事马喜南、孙闯因异地出差缺席，未委托其他董事代为表决。

四、鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了带其他事项段的无法表示意见的审计报告。

董事会就非标准审计意见的说明

公司董事局认可鹏盛所无法表示意见审计报告，认为其客观反映公司2024年财务与经营情况、风险提示合理。目前正组织董监高推进以下工作：推进已处置对外投资工商变更降风险；核查其他应收款、追资产；跟进金田物业产权登记减影响；规范租赁核算、完善内控；制定业务拓展、现金流优化等持续经营措施，维护股东与投资者权益。

五、本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

六、本年度报告已在“第二节会计数据、经营情况和管理层分析”之“五、公司面临的重大风险分析”对公司报告期内的重大风险因素进行分析,请投资者注意阅读。

七、未按要求披露的事项及原因

无

目 录

第一节	公司概况	5
第二节	会计数据、经营情况和管理层分析	7
第三节	重大事件	11
第四节	股份变动、融资和利润分配	11
第五节	公司治理	15
第六节	财务会计报告	19
附件	会计信息调整及差异情况	109

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）
	报告期内在指定信息披露平台上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
文件备置地址	深圳市罗湖区南湖街道和平社区和平路 1161 号泰山大厦 3 层

释义

释义项目		释义
公司、本公司	指	金田实业（集团）股份有限公司
报告期	指	2024 年度
上期	指	2023 年度

第一节 公司概况

企业情况			
公司中文全称	金田实业（集团）股份有限公司		
英文名称及缩写	GINTIAN INDUSTRY(GROUP) CO.,LTD		
法定代表人	张曙欣	成立时间	1988 年 3 月 10 日
控股股东	控股股东为（深圳四季投资控股有限公司）	实际控制人及其一致行动人	实际控制人为（马钟鸿），一致行动人为（深圳四季投资控股有限公司）
行业（挂牌公司管理型行业分类）	房地产-房地产-物业管理-物业管理		
主要产品与服务项目	物业管理		
挂牌情况			
股票交易场所	全国中小企业股份转让系统有限责任公司代为管理的两网公司及退市公司板块		
证券简称	R 金田 A 1	证券代码	400016
进入退市板块时间	2004 年 1 月 16 日	分类情况	每周交易一次
普通股股票交易方式	集合竞价交易	普通股总股本（股）	400,120,286
主办券商（报告期内）	国信证券	报告期内主办券商是否发生变化	否
主办券商办公地址	深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六至二十六层		
联系方式			
董事会秘书姓名	张雪妮	联系地址	深圳市罗湖区南湖街道和平社区和平路 1161 号泰山大厦 3 层
电话	0755-22745250	电子邮箱	regintian@163.com
传真	0755-22745280		
公司办公地址	深圳市罗湖区南湖街道和平社区和平路 1161 号泰山大厦 3 层	邮政编码	518001
公司网址	无		
指定信息披露平台	www.necq.com.cn		
注册情况			
统一社会信用代码	914403001921782245		
注册地址	广东省深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区嘉宾路 2018 号深华商业大厦 1909		
注册资本（元）	400,120,286	注册情况报告期内是	否

		否变更	
--	--	-----	--

第二节 会计数据、经营情况和管理层分析

一、 业务概要

(一) 商业模式与经营计划实现情况

公司主营业务涵盖房地产开发投资、物业管理等有关领域业务。

(二) 与创新属性相关的认定情况

☐适用 ☒不适用

二、 主要会计数据和财务指标

单位：元

盈利能力	本期	上年同期	增减比例%
营业收入	12,570,650.56	10,581,679.85	18.80%
毛利率%	24.75%	10.47%	-
归属于两网公司或退市公司股东的净利润	-4,454,286.46	-3,055,206.12	-45.79%
归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-5,490,223.62	-3,085,224.12	-77.95%
加权平均净资产收益率%（依据归属于两网公司或退市公司股东的净利润计算）	-85.25%	-8.28%	-
加权平均净资产收益率%（依归属于两网公司或退市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润计算）	-105.83%	-8.37%	-
基本每股收益	-0.01113	-0.00764	-45.68%
偿债能力	本期期末	上年期末	增减比例%
资产总计	10,782,250.47	45,149,720.90	-76.12%
负债总计	16,406,794.32	8,268,460.16	98.43%
归属于两网公司或退市公司股东的净资产	-5,224,671.57	36,881,260.74	-114.17%
归属于两网公司或退市公司股东的每股净资产	-0.0141	0.0922	-115.29%
资产负债率%（母公司）	26.23%	31.81%	-
资产负债率%（合并）	152.16%	18.31%	-
流动比率	51.28%	58.69	-
利息保障倍数	-	-	-
营运情况	本期	上年同期	增减比例%

经营活动产生的现金流量净额	779,036.00	-155,260.90	601.76%
应收账款周转率	19,555.62%	13,367.39%	-
存货周转率	0	0	-
成长情况	本期	上年同期	增减比例%
总资产增长率%	-76.12%	-4.62%	-
营业收入增长率%	18.80%	1.96%	-
净利润增长率%	-45.79%	-155.36%	-

三、 财务状况分析

(一) 资产及负债状况分析

单位：元

项目	本期期末		上年期末		变动比例%
	金额	占总资产的比重%	金额	占总资产的比重%	
货币资金	2,435,302.66	22.59%	1,579,403.34	3.50%	54.19%
应收票据	0	0%	0	0%	0%
应收账款	28,681.62	0.27%	99,881.41	0.22%	-71.28%
固定资产	2,220,629.36	20.6%	2,045,738.18	4.53%	8.55%

项目重大变动原因

项目无重大变动。

(二) 经营情况分析

1. 利润构成

单位：元

项目	本期		上年同期		本期与上年同期金额变动比例%
	金额	占营业收入的比重%	金额	占营业收入的比重%	
营业收入	12,570,650.56	-	10,581,679.85	-	18.80%
营业成本	10,076,720.45	80.2%	9,579,178.01	90.52%	5.19%
毛利率%	24.75%	-	10.47%	-	-
管理费用	5,253,364.54	41.79%	2,993,615.6	28.29%	75.49%
财务费用	60,361.35	0.48%	49,775.01	0.47%	21.27%
信用减值损失	-2,857,349.94	-22.73%	-1,242,392.91	-11.74%	129.99%
其他收益	208,960.54	1.66%	216,075.54	2.04%	-3.29%
营业利润	-5,490,223.62	-43.67%	-3,085,224.12	-29.16%	77.95%
营业外收入	339,771.12	2.70%	30,061.27	0.28%	1,030.26%

营业外支出	129,899.50	1.03%	23,833.10	0.23%	445.04%
净利润	-5,280,368.91	-42.01%	-3,078,995.95	-29.10%	71.50%

项目重大变动原因

无重大变动。

2. 收入构成

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
主营业务收入	12,570,650.56	10,581,679.85	18.80%
其他业务收入	0	0	0%
主营业务成本	10,076,720.45	9,579,178.01	5.19%
其他业务成本	0	0	0%

按产品分类分析

☐适用 ☒不适用

按地区分类分析

☐适用 ☒不适用

收入构成变动的原因

无重大变动。

主要客户情况

单位：元

序号	客户	销售金额	年度销售占比%	是否存在关联关系
1	金田物业业主	12,570,650.56	100%	否
	合计	12,570,650.56	100%	-

主要供应商情况

单位：元

序号	供应商	采购金额	年度采购占比%	是否存在关联关系
1	不适用			
	合计			-

(三) 现金流量分析

单位：元

项目	本期金额	上期金额	变动比例%
经营活动产生的现金流量净额	779,036.00	-155,260.90	601.76%
投资活动产生的现金流量净额	-396,315.00	-432,673.50	-8.40%
筹资活动产生的现金流量净额	150,000	300,000	-50.00%

现金流量分析

本期经营活动现金净流量为 779036.00 元，上年同期为-155260.90 元，变动比例为 601.76%，主要得益于主营业务收入增加。

四、 投资状况分析

(一) 主要控股子公司、参股公司情况

☐适用 ☒不适用

主要参股公司业务分析

☐适用 ☒不适用

(二) 理财产品投资情况

☐适用 ☒不适用

非金融机构委托理财、高风险委托理财或单项金额重大的委托理财

☐适用 ☒不适用

(三) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、 公司面临的重大风险分析

重大风险事项名称	重大风险事项简要描述
无	
本期重大风险是否发生重大变化：	本期重大风险未发生重大变化

第三节 重大事件

一、 重大事件索引

事项	是或否	索引
是否存在诉讼、仲裁事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(一)
是否存在提供担保事项	☐ 是 ☒ 否	
是否对外提供借款	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况	☐ 是 ☒ 否	三.二.(二)
是否存在关联交易事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在经股东会审议通过的收购及出售资产、对外投资以及报告期内发生的企业合并事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施	☐ 是 ☒ 否	
是否存在股份回购事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在已披露的承诺事项	☐ 是 ☒ 否	三.二.(三)
是否存在资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押的情况	☐ 是 ☒ 否	
是否存在被调查处罚的事项	☐ 是 ☒ 否	
是否存在失信情况	☒ 是 ☐ 否	三.二.(四)
是否存在破产重整事项	☐ 是 ☒ 否	

二、 重大事件详情（如事项存在选择以下表格填列）

（一）诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

（二）股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

报告期公司无股东及其关联方占用或转移公司资金、资产及其他资源的情况

（三）承诺事项的履行情况

公司无已披露的承诺事项

（四）失信情况

金田实业（集团）股份有限公司为失信状态。

第四节 股份变动、融资和利润分配

一、普通股股本情况

(一) 普通股股本结构

单位：股

股份性质		期初		本期变动	期末	
		数量	比例%		数量	比例%
无限售条件股份	无限售股份总数	388,105,910	97.00%	8,258,492	396,364,402	99.06%
	其中：控股股东、实际控制人	35,666,529	8.92%	0	35,666,529	8.92%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
有限售条件股份	有限售股份总数	12,014,376	3.00%	-8,258,492	3,755,884	0.94%
	其中：控股股东、实际控制人	0	0%	0	0	0%
	董事、监事、高管	0	0%	0	0	0%
	核心员工	0	0%	0	0	0%
总股本		400,120,286	-		400,120,286	-
普通股股东人数		83,574				

股本结构变动情况

☐适用 ☒不适用

(二) 普通股前十名股东情况

单位：股

序号	股东名称	期初持股数	持股变动	期末持股数	期末持股比例%	期末持有限售股份数量	期末持有无限售股份数量	期末持有的质押股份数量	期末持有的司法冻结股份数量
1	深圳市四季投资控股有限公司	35,666,529	0	35,666,529	8.92%	0	35,666,529	0	0
2	四季投资海外有限公司	22,197,958	0	22,197,958	5.55%	0	22,197,958	0	0
3	金田实业(集团)股份有限公司工会委员会	8,485,992	-2,763,392	5,722,600	1.43%	0	5,722,600	0	0

4	深圳市纺织（集团）股份有限公司	7,978,422	0	7,978,422	1.99%	0	7,978,422	0	0
5	中国信达资产管理股份有限公司	7,293,040	0	7,293,040	1.82%	0	7,923,040	0	0
6	佛山市新元资产管理有限公司	3,231,418	0	3,231,418	0.81%	0	3,231,418	0	0
7	平安银行股份有限公司	2,888,387	0	2,888,387	0.72%	0	2,888,387	0	0
8	招商银行股份有限公司	2,832,887	0	2,832,887	0.71%	0	2,832,887	0	0
9	BOCI SECURITIES LIMITED	2,723,129	0	2,723,129	0.68%	0	2,723,129	0	0
10	王世学	2,486,284	0	2,486,284	0.62%	0	2,486,284	0	0
合计		95,784,046	-2763392	93,020,654	23.25%	0	93,650,654	0	0

普通股前十名股东情况说明

√适用 □不适用

普通股前十名股东间相互关系说明：第一大股东与第二大股东有关联关系，属于一致行动人，详情已于2016年5月16日在www.neeq.cc披露；其他大股东之间的关联关系未知，是否属于《上市公司信息披露管理办法》规定的一致行动人也未知。

二、 控股股东、实际控制人情况

是否合并披露

√是 □否

报告期内控股股东、实际控制人未发生变化。

三、 报告期内的普通股股票发行及募集资金使用情况

（一） 报告期内的股票发行情况

□适用 √不适用

(二) 存续至报告期的募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

四、 存续至本期的可转换债券情况

☐适用 ☒不适用

五、 权益分派情况

(一) 报告期内的利润分配与公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

利润分配与公积金转增股本的执行情况

☐适用 ☒不适用

(二) 权益分派预案

☐适用 ☒不适用

第五节 公司治理

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

单位：股

姓名	职务	性别	出生年月	任职起止日期		期初持普通股股数	数量变动	期末持普通股股数	期末普通股持股比例%
				起始日期	终止日期				
张曙欣	董事长	男	1972年11月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
马喜南	董事	男	1977年11月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
何松溪	董事	男	1955年1月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
刘志平	董事	女	1963年10月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
李振宇	董事	男	1989年10月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
马华栋	董事	男	1996年4月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
黄智生	独立董事	男	1993年8月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
孙闯	独立董事	男	1991年5月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
魏洁生	独立董事	男	1962年10月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
华远兵	监事会主席	男	1977年5月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
陈建昌	监事	男	1992年10月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%

					日				
张海滨	监事	男	1989年3月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
张曙欣	总经理	男	1972年11月	2023年7月31日	2026年7月31日	0	0	0	0%
谢本移	财务负责人	男	1962年9月	2017年4月17日	2020年4月17日	0	0	0	0%
张雪妮	董事会秘书	女	1989年12月	2019年4月26日	2022年4月26日	0	0	0	0%

鉴于公司高管换届工作尚未开展，将继续留任并履行现有岗位职责，在换届完成前仍承担相应的责任与义务。

董事、监事、高级管理人员与股东之间的关系

无

(二) 变动情况

☐适用 ☒不适用

报告期内新任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历等情况

☐适用 ☒不适用

(三) 董事、高级管理人员的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

二、 员工情况

(一) 在职员工（公司及控股子公司）情况

按工作性质分类	期初人数	本期新增	本期减少	期末人数
管理人员	29	0	0	29
行政人员	60	0	5	55
员工总计	89	0	5	84

按教育程度分类	期初人数	期末人数
博士	0	0
硕士	1	1
本科	4	4
专科	11	11
专科以下	73	68

员工总计	89	84
------	----	----

员工薪酬政策、培训计划以及需公司承担费用的离退休职工人数等情况

（一）薪酬政策

公司遵循以岗定薪，按劳分配、业绩优先的原则制定薪酬政策。通过合理的薪酬结构和薪酬水平，使员工与企业利益共享，提高用人的市场化竞争水平，有利于吸引人才、留住人才、激励人才。根据《中华人民共和国劳动法》等相关法律法规的规定，本公司实行全员劳动合同制，并根据国家有关规定给予员工各种福利和劳动保护；本公司已为员工办理养老保险等“五险一金”。

（二）培训计划

公司结合整体发展战略，以塑造企业文化为根本，统一思想为原则，打造高绩效团队为目标，内训与外训结合，制定有针对性、实效性的培训计划，并尽力使企业的发展需要与员工个人的职业规划相辅相成。

（二）核心员工（公司及控股子公司）情况

☐适用 ☒不适用

三、公司治理及内部控制

事项	是或否
投资机构是否派驻董事	☐ 是 ☒ 否
监事会对本年监督事项是否存在异议	☐ 是 ☒ 否
管理层是否引入职业经理人	☐ 是 ☒ 否
报告期内是否新增关联方	☐ 是 ☒ 否

（一）公司治理基本情况

报告期内，公司严格遵循《公司法》、《证券法》、中国证监会及全国中小企业股份转让系统等法律法规与规范性文件要求，持续强化公司治理理念，系统梳理内部制度，优化业务操作流程，健全公司治理架构及内部控制管理体系，以提升规范化运作水平。截至报告期末，公司已构建较为完善的法人治理结构，其实际治理状况与中国证监会出台的相关治理规范性文件要求无原则性差异。

（二）监事会对监督事项的意见

监事会对报告期内的监督事项无异议。

（三）公司保持独立性、自主经营能力的说明

本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

(四) 对重大内部管理制度的评价

报告期内，公司严格按照相关法律、法规及公司章程的规定进行内部管理。

四、 投资者保护

(一) 实行累积投票制的情况

☐适用 ☒不适用

(二) 提供网络投票的情况

☐适用 ☒不适用

第六节 财务会计报告

一、 审计报告

是否审计	是			
审计意见	无法表示意见			
审计报告中的特别段落	☐无 □强调事项段 ☒其他事项段 □持续经营重大不确定性段落 ☐其他信息段落中包含其他信息存在未更正重大错报说明			
审计报告编号	鹏盛 A 审字[2025]00252 号			
审计机构名称	鹏盛会计师事务所（特殊普通合伙）			
审计机构地址	深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道 5020 号同心大厦 21 层 2101			
审计报告日期	2025 年 6 月 23 日			
签字注册会计师姓名及连续签字年限	刘敬彩 1年	郭伟英 1年	（姓名 3） 年	（姓名 4） 年
会计师事务所是否变更	是			
会计师事务所连续服务年限	1年			
会计师事务所审计报酬（万元）	3.5 万元			
审计报告正文：				

金田实业（集团）股份有限公司全体股东：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计金田实业（集团）股份有限公司（以下简称“金田实业”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们不对后附的金田实业的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

（一）已处置的发生亏损的对外投资主体未完成工商变更登记手续

如财务报表附注十三（二）所述，根据金田实业与重组方的协议约定，重组方将无条件以不低于评估价值收购金田实业的下属公司，公司于 2015 年度将除金田物业外的其他所有投资从账面予以清理。但截止 2024 年 12 月 31 日，仍有部分对外投资主体未完成股权工商变更手续，可能形成或有损失。

（二）其他应收款的商业实质及可回收性

如财务报表附注五（三）所述，2024 年 12 月 31 日，金田实业之子公司深圳市金田房地产销售有限公司期末其他应收款的余额中 37,764,784.00 元（金田实业按照账龄已计提坏账准备 37,764,784.00 元，账面价值 0 元），系该子公司 2018 年与北京中投创展置业有限公司签订的购置房产合同预付的购房款形成，但截止 2024 年 12 月 31 日都未交付房产，而后转入其他应收款按账龄分析计提坏账准备，我们未能获取充分、适当的审计证据核实该期末其他应收款可收回性以及该债权是否构成关联方占用资金。

（三）金田物业房屋建筑物产权未登记影响

如财务报表附注五（四）所述，金田实业实际使用的位于深圳市罗湖区和平路 44 号泰山大厦第三层房地产（深房地字 4202697 号），未取得产权登记证明，我们无法判断因产权未登记而产生的对公司经营的影响。

（四）房屋租赁事项核算的准确性

如财务报表附注五（十七）所述，雅普城堡与红岗世纪签订的长期租赁合同以及相关补充协议，并于 2024 年 3 月 1 日实际租赁红岗世纪的房屋建筑物；雅普城堡未根据《企业会计准则第 21 号——租赁》进行会计核算，同时雅普城堡也未按照租赁合同的第二次补充协议的约定支付租赁费用；如财务报表附注十二所述，2025 年 4 月 10 日，公司将间接持有雅普城堡 51%的股份全部对外转让，转让之后，公司不再控制雅普城堡。我们无法向雅普城堡获取充分、适当的审计证据判断该事项对财务报表的影响。

（五）持续经营

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二（二）所述的情况，本公司 2024 年度净利润为-5,280,368.91 元，连续二年持续亏损等问题，同时本公司总部存在工资严重拖欠情况。这些事项和情况，表明存在可能导致对金田实业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

上述事项对财务报表的影响重大且具有广泛性。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估金田实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算金田实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督金田实业的财务报告过程。

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	三	5,763,051.58	2,960,527.04
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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			
流动资产合计		8,227,035.86	4,639,811.79
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	四	2,220,629.36	2,045,738.18
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五	857.50	1,592.50
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	六	333,727.75	697,794.43
递延所得税资产			
其他非流动资产			37,764,784.00
非流动资产合计		2,555,214.61	40,509,909.11
资产总计		10,782,250.47	45,149,720.90
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七	168,520.00	245,600.00
预收款项			
合同负债	八	291,295.10	256,451.91
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	九	2,968,206.46	2,551,976.33
应交税费	十	166,921.89	89,639.08
其他应付款	十一	12,434,611.87	4,749,295.95
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	十二	14,564.70	12,822.59
流动负债合计		16,044,120.02	7,905,785.86
非流动负债：			
保险合同准备金			
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	十三	362,674.30	362,674.30
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		362,674.30	362,674.30
负债合计		16,406,794.32	8,268,460.16
所有者权益（或股东权益）：			
股本	十四	400,120,286.00	400,120,286.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	十五	809,677,303.84	809,677,303.74
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	十六	-1,215,022,261.31	-1,172,916,329.00
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		-5,224,671.57	36,881,260.74
少数股东权益		-399,872.28	-
所有者权益（或股东权益）合计		-5,624,543.85	36,881,260.74
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,782,250.47	45,149,720.90

法定代表人：张曙欣 主管会计工作负责人：张曙欣 会计机构负责人：谢本移

(二) 母公司资产负债表

单位：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		14,881.84	20,598.24
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	一	17,476,893.00	17,476,893.00
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货			
其中：数据资源			
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			
流动资产合计		17,491,774.84	17,497,491.24
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	二	30,000,001.00	20,900,138.00
其他权益工具投资			

其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		6,127.81	6,127.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		857.50	1,592.50
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
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		30,006,986.31	20,907,858.31
资产总计		47,498,761.15	38,405,349.55
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			
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付职工薪酬		2,071,723.08	1,747,723.08
应交税费		3,187.77	3,187.77
其他应付款		10,019,340.96	10,104,704.96
其中：应付利息			
应付股利			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		12,094,251.81	11,855,615.81
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		362,674.30	362,674.30
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		362,674.30	362,674.30
负债合计		12,456,926.11	12,218,290.11
所有者权益（或股东权益）：			
股本		400,120,286	400,120,286
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		806,029,647.74	806,029,647.74
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		-117,108,098.70	-1,179,962,874.30
所有者权益（或股东权益）合计		35,041,835.04	26,187,059.44
负债和所有者权益（或股东权益）合计		57,498,761.15	38,405,349.55

（三） 合并利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业总收入		12,570,560.56	10,581,679.85
其中：营业收入	十七	12,570,650.56	10,581,679.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		15,412,484.78	12,641,216.60
其中：营业成本	十七	10,076,720.45	9,579,178.01
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	十八	22,038.44	18,647.98

销售费用			
管理费用	十九	5,253,364.54	2,993,615.6
研发费用			
财务费用	二十	60,361.35	49,775.01
其中：利息费用			
利息收入		2,663.03	2,050.52
加：其他收益	二十一	208,960.54	216,705.54
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	二十二	-2,857,349.94	-1,242,392.91
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,490,223.62	-385,224.12
加：营业外收入	二十三	339,771.12	30,061.27
减：营业外支出	二十四	129,899.50	23,833.10
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,280,352.00	-3,078,995.95
减：所得税费用	二十五	16.91	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,280,368.91	-3,078,995.95
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类：	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,280,368.91	-3,078,995.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-826,082.45	-23,789.83
2.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,454,286.46	-3,055,206.12
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者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		-5,280,368.91	-3,078,995.95
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,454,286.46	-3,055,206.12
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-286,082.45	-23,789.83
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益（元/股）		-0.01113	-0.00764
(二) 稀释每股收益（元/股）		-0.00559	-0.00764

法定代表人：张曙欣

主管会计工作负责人：张曙欣

会计机构负责人：谢本移

(四) 母公司利润表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用		77,657,007	738,049.91
研发费用			
财务费用		1,337.33	853.34
其中：利息费用			
利息收入		42.19	93.40
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益（损失以“-”号填列）			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		380,000.00	3,050.00

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-397,907.40	-735,853.25
加：营业外收入			24,988.44
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-397,907.4	-710,864.81
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-397,907.4	-710,864.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-397,907.4	-710,864.81
（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		-397,907.4	-710,864.81
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
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		13,253,284.66	12,072,270.55
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			

收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	二十六	7,888,880.61	852,823.80
经营活动现金流入小计		21,142,165.27	12,925,094.35
购买商品、接受劳务支付的现金		4,157,846.42	3,200,667.64
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		8,055,800.86	7,933,794.16
支付的各项税费		519,483.08	292,365.97
支付其他与经营活动有关的现金	二十六	7,629,998.91	1,653,527.48
经营活动现金流出小计		20,363,129.27	13,080,355.25
经营活动产生的现金流量净额		779,036.00	-155,260.90
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		396,315.00	432,673.50
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
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		396,315.00	432,673.50
投资活动产生的现金流量净额		-396,315.00	-432,673.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		150,000	300,000
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			

发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		150,000	300,000
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			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		150,000	300,000
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		532,721.00	-287,934.40
加：期初现金及现金等价物余额		1,902,581.66	2,190,516.06
六、期末现金及现金等价物余额		2,435,302.66	1,902,581.66

法定代表人：张曙欣

主管会计工作负责人：张曙欣

会计机构负责人：谢本移

(六) 母公司现金流量表

单位：元

项目	附注	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		447,498.19	161,860.02
经营活动现金流入小计		447,498.19	161,860.02
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		366,963.92	142,681.72
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		86,250.67	45,932.55
经营活动现金流出小计		453,214.59	188,614.27
经营活动产生的现金流量净额		-5,716.40	-26,754.25
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			
发行债券收到的现金			
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		-5,716.40	-26,754.25
加：期初现金及现金等价物余额		20,598.24	47,352.49
六、期末现金及现金等价物余额		14,881.84	20,598.24

(七) 合并股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	400,120,286				809,677,303.74						-1,210,567,974.85	276,210.17	-494,174.94
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	400,120,286				809,677,303.74						-1,210,567,974.85	276,210.17	-494,174.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-4,454,286.46	-676,082.45	-5,130,368.91
（一）综合收益总额											-4,454,286.46	-676,082.45	-5,130,368.91
（二）所有者投入和减少资本												150,000	150,000
1. 股东投入的普通股												150,000	150,000
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
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、本年期末余额	400,120,286				809,677,303.74						-1,215,022,261.31	-399,872.28	-5,624,543.85

项目	2023 年												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	400,120,286.00				809,677,303.74						-1,169,900,804.73		39,896,785.01
加：会计政策变更													
前期差错更正											-37,611,964.00		-37,611,964.00
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	400,120,286.00				809,677,303.74						-1,207,512,768.73		2,284,821.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-3,055,206.12	276,210.17	-2,778,995.95
（一）综合收益总额											-3,055,206.12	-23,789.83	-3,078,995.95
（二）所有者投入和减少资本												300,000.00	300,000.00
1. 股东投入的普通股												300,000.00	300,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益													

的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
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、本年期末余额	400,120,286.00				809,677,303.74						-1,210,567,974.85	276,210.17	-494,174.94

法定代表人：张曙欣

主管会计工作负责人：张曙欣

会计机构负责人：谢本移

(八) 母公司股东权益变动表

单位：元

项目	2024 年											
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	400,120,286.00				806,029,647.74						-1,170,710,191.30	35,439,742.44
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	400,120,286.00				806,029,647.74						-1,170,710,191.30	35,439,742.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-397,907.40	-397,907.40
（一）综合收益总额											-397,907.40	-397,907.40
（二）所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												

(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
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、本年期末余额	400,120,286.00				806,029,647.74						-1,171,108,098.70	35,041,835.04

项目	2023 年											
	股本	其他权益工具	资本公积	减：	其他	专项	盈余	一般风	未分配利润	所有者权益合		

		优先 股	永续 债	其他		库存 股	综合 收益	储备	公积	险准备		计
一、上年期末余额	400,120,286.00				806,029,647.74						-1,179,252,009.49	26,897,924.25
加：会计政策变更												
前期差错更正											9,252,683.00	9,252,683.00
其他												
二、本年期初余额	400,120,286.00				806,029,647.74						-1,169,999,326.49	36,150,607.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-710,864.81	-710,864.81
（一）综合收益总额											-710,864.81	-710,864.81
（二）所有者投入和减少资本												
1．股东投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．提取一般风险准备												
3．对所有者（或股东）的分配												
4．其他												
（四）所有者权益内部结转												

1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
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	400,120,286.00				806,029,647.74						-1,170,710,191.30	35,439,742.44

金田实业（集团）股份有限公司

2024 年财务报表附注

（金额单位：元 币种：人民币）

一、 公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：金田实业（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：914403001921782245

法人代表：张曙欣

注册资本：33,343 万元人民币

实收资本：40,012 万元人民币

公司类型：股份有限公司(非上市公众公司)

注册地址：深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区嘉宾路 2018 号深华商业大厦 1909

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；计算机软件、信息系统的设计、集成、运行维护；房地产开发经营；物业管理。

经营期限：1988 年 3 月 10 日至无限期。

（二）历史沿革

1989 年经中国人民银行深圳特区分行批准，公司公开发售 A 股 1,070,000 股，面值 10 元，1991 年 7 月 3 日在深圳证券交易所上市。

1989 年 8 月至 1991 年 10 月期间派发红股 7,507,050.00 股，扩股发行 24,509,280.00 股，每股面值 1 元，合计增加股本 32,016,330.00 元，股本增加至 42,716,330.00 元。

1993 年经中国人民银行深圳经济特区分行深人复字（1993）第 165 号文批准，配售内部职工股 380 万股，每股面值 1 元，配售价人民币 11.45 元。变更后注册资本增加至 46,516,330.00 元。1993 年 5 月，公司经中国人民银行特区分行批准，发行 B 股 38,000,000 股，每股面值 1 元，发行价每股人民币 11.45 元，折港币 10.71 元，变更后注册资本增加至 84,516,330.00 元，并在深圳证券交易所上市。1992 年中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字（1992）第 046 号批复“同意公司派发红股 10,679,082 股”，1992 年 3 月派发红股 10,679,082 股；深人银复字（1993）第 159 号批复“同意公司向股东每 10 股普通股送红股 8 股”，1993 年 3 月 27 日派发红股 42,716,329 股；合计实收股本 53,395,411.00 元，变更后股本为 137,911,741.00 元。

1994 年深圳市证券管理办公室深证办复（1994）第 106 号文批复“同意公司以每 10 股送 4 股向股东派发红股”和“同意公司向股东配售新股，每 10 股配售 1 股”。1994 年 5 月派

发红股 48,261,364 股，实收 A 股 39,394,695 股，实收 B 股 8,866,669 股；1994 年 7 月配售 B 股 4,686,666 股，每股港币 3.83 元，计港币 17,949,930.81 元，折人民币 20,103,922.51 元，其中股本折人民币 4,686,666.00 元，资本公积 15,417,256.61 元；1994 年 8 月配售 A 股 13,939,642 股，每股人民币 4.3 元，计人民币 59,901,760.6 元，其中股本计人民币 13,939,642.00 元，资本公积 45,971,118.60 元，变更后股本为 204,799,543.00 元。

1994 年 12 月 2 日经深圳市经济发展局深经复[1994]381 号文件批复同意，公司由原深圳市金田实业股份有限公司更名为金田实业(集团)股份有限公司。

1995 年深圳证券管理办公室深证办复（1995）67 号文批复“公司 1994 年度分红派息方案，每 10 股送 2 股红股”，共派发红股 40,958,108 股。实收股本人民币 40,958,108.00 元，其中 A 股 30,647,441.00 元，B 股 10,310,667.00 元；1995 年中国证监会证监发审字（1995）69 号文批准“公司 1995 年度向全体股东配售 45,971,162 股普通股（每 10 股配售 2.5 股）”，共配售 32,112,670 股，实收 A 股股本人民币 32,112,670.00 元，溢价 98,920,882.40 元计入资本公积。变更后实收股本为 277,861,321.00 元。

1996 年深圳证券管理办公室深证办复（1996）46 号文批复，同意“公司 1995 年分红派息方案，每 10 股送 0.22 股红股，共计 6,112,949.00 元；资本公积转增股本每 10 股转增 1.78 股，计人民币 49,459,314.00 元。”共计增加股本 55,572,263.00 元，变更后实收股本为 333,433,584.00 元。

公司于 2002 年 6 月 14 日，因公司连年亏损而退出深 A 股主板市场。

2015 年 2 月，根据（2015）深中法破字第 14 号《民事裁定书》，深圳市中级人民法院正式受理本公司破产重整申请，并指定深圳市正源清算事务有限公司为本公司管理人。

2016 年 2 月，公司收到深圳市中级人民法院（2015）深中法破字第 14-5 号《民事裁定书》，宣告本公司破产重整计划已执行完毕。

2017 年 2 月，公司启动股权分置改革工作。2 月 27 日，本公司召开股权分置改革 A 股市场相关股东会议，审议通过了《关于公司股权分置改革方案的议案》等议案和修改后的章程规定，本公司采用“现金捐赠+资本公积金定向转增股本”增加注册资本人民币 66,686,702 元，股权分置改革完成后，流通 A 股股份每 10 股将新增 2.7 股，流通 B 股股份每 10 股将新增 2.0 股，原非流通股股份每 10 股将新增 0 股，即原非流通股股份数量不变但获得流通权。

股权分置改革方案实施股份变更登记日 2018 年 11 月 20 日，2018 年 12 月 10 日公司 A 股非流通股股份性质变更为限售股，变更后注册资本为人民币 400,120,286 元。

公司第一大股东为：深圳市四季投资控股有限公司。

（三）公司的实际控制人

自然人马钟鸿持有深圳市四季投资控股有限公司（以下简称“四季投资”）80%的股权，

四季投资持有四季投资海外有限公司（以下简称“四季海外”）100%股权。马钟鸿通过四季投资和四季海外合计持有金田实业 11.65%的股权，为公司的实际控制人。

（四）财务报表的批准报出

本公司财务报告业经本公司第十一届董事会第五次会议批准于 2025 年 6 月 23 日对外报出。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制；按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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。

（二）持续经营

本公司 2024 年度净利润为-5,280,368.91 元，连续二年持续亏损等问题，同时本公司总部存在工资严重拖欠情况。这些事项和情况，表明存在可能导致对金田实业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策及会计估计

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（四）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 100 万元
应收款项本期坏账准备收回或转回金额重要的	单项收回或转回金额占各类应收款项总额的 10%以上且金额大于 100 万元
本期重要的应收款项核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 100 万元

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与

相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，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

其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合

并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排分类及会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指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及价值变动风险很小的投资。

（九）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币报表折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（十）金融工具

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

1、金融工具的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2、金融资产的确认和计量

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，本公司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

本公司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。本公司对于此类金融资产，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，

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。本公司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，本公司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。本公司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

本公司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，本公司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，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

3、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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，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，本公司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。

4、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。

本公司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。。

5、金融负债终止确认

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

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司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，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的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。

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

8、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司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。

（十一） 金融资产减值

本公司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投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、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

本公司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，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司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，本公司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，本公司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，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

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，本公司采用未来 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

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；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，本公司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、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对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（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

对于不含重大融资成分的合同资产和应收款项，公司采用简化模型计提其减值损失，即公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司采用简化模型计提应收款项减值损失，即公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准： 金额在 100 万元以上。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法： 单独进行减值测试，按预计未来现金

流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

② 将该应收款项按类似信用风险特征进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收款项坏账准备的计提比例进行估计如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	依据欠款主体为合并范围内关联方划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
备用金、员工社保等	依据欠款主体为员工划分组合	本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内（含1年）	5.00
1—2年（含2年）	10.00
2—3年（含3年）	20.00
3—4年（含4年）	30.00
4—5年（含5年）	50.00
5年以上	100.00

③ 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

（十二）存货

1、存货的分类

本公司存货分类为：原材料、库存商品、在产品。

2、发出存货的计价方法

库存商品、发出商品和在产品成本包括原材料、直接人工、其他直接成本以及按正常生产能力下适当比例分摊的间接生产成本，还包括相关的利息支出。各类存货的购入与入

库按实际成本计价,发出按月末一次加权平均计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

年末对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备;与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,则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外,存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本年年末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品、包装物领用时采用一次转销法;

(十三) 合同资产

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的,确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注(十一)金融工具减值。

（十四）持有待售的资产

1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（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，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）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；
- （2）出售极可能发生，即公司已经就一项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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2、持有待售的非流动资产或处置组的会计处理方法

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

（1）对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

（2）对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

（3）对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

(1) 某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

(十五) 长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

a.企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务

报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有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初始投资成本。

b.其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(3)后续计量及损益确认方法

a.成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

b.权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益。

公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“四、（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“四、（六）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

c.长期股权投资的处置

处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩

余股权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，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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；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间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益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。

（十六）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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量

对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

（十七）固定资产

1、确认条件和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

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。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策。能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	35	5	2.71
电子设备	年限平均法	5	5	19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

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

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

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

允价值。

公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费。

（十八）在建工程

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

（十九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用,包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的,予以资本化,计入相关资产成本;其他借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期损益。

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化:

(1) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

(2) 借款费用已经发生;

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或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必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（二十）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、（三十三）“租赁”。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- （1）租赁负债的初始计量金额；
- （2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁

激励相关金额；

(3) 本公司发生的初始直接费用；

(4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

（二十一）生物性资产

公司的生物资产为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- 1、企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- 2、与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- 3、该生物资产的成本能够可靠地计量。

（二十二）无形资产

1、计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产的计价方法

a.公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账

价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

b.后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	摊销方法	依据
软件使用权	10 年	直线法	受益年限

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，年末无使用寿命不确定的无形资产。

（2）内部研究开发支出会计政策

1.划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段:在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2.开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件时确认为无形资产:

- (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。

开发阶段的支出,若不满足上列条件的,于发生时计入当期损益。研究阶段的支出,在发生时计入当期损益。

(二十三) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,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。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试,对于因企业合并形成的商誉的账面价值,自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组;难以分摊至相关的资产组的,将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时,按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠

计量的,按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(二十四) 长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用,包括经营租入固定资产改良支出,作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的,则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

(二十五) 合同负债

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

(二十六) 职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度

报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业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；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十七）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、（三十三）“租赁”。

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

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（二十八）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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。

2、重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

3、质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

4、回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十九）股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

(2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择

满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

（三十）收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。本公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、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。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。

本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

客户已接受该商品或服务。

公司属于物业管理行业，主要为受托管理的小区提供物业管理服务，公司在物业管理服务完成后，依据业务凭证及合同约定的价格确认收入。

2、 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况无。

（三十一）政府补助

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。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。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

(三十三) 租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租

赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

（2）后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十七）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2、本公司作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益

（三十四）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处

置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（三十五）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

2、重要会计估计的变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

五、税项

（一）本公司及子公司适用的主要税种和税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应税服务收入	3%和 6%
	电费收入	13%
	水费收入	3%
	不动产租赁收入	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（二）税收优惠及批文

无

六、合并财务报表主要项目注释

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	340,134.88	248,832.42
银行存款	2,095,167.78	1,653,749.24
其他货币资金	-	-
合计	2,435,302.66	1,902,581.66
其中：存放在境外的款项总额		

注：截至 2024 年 12 月 31 日货币资金不存在抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

（二）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	10,766.42	82,426.68
1 至 2 年	-	23,973.40
2 至 3 年	23,066.90	-
小计	33,833.32	106,400.08

减：坏账准备	5,151.70	6,518.67
合计	28,681.62	99,881.41

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	33,833.32	100.00	5,151.70	15.23	28,681.62
其中：账龄组合	33,833.32	100.00	5,151.70	15.23	28,681.62
采用其他方法组合	-	-	-	-	-
合 计	33,833.32	100.00	5,151.70	15.23	28,681.62

续

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	106,400.08	100.00	6,518.67	6.13	99,881.41
其中：账龄组合	106,400.08	100.00	6,518.67	6.13	99,881.41
合 计	106,400.08	100.00	6,518.67	6.13	99,881.41

①年末单项计提坏账准备的应收账款

无

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

种 类	期末余额				
	账面余额	占总额比例（%）	坏账准备	坏账准备比例（%）	净额
1 年以内	10,766.42	31.82	538.32	5.00	10,228.10
1 至 2 年	-	-	-	10.00	-
2 至 3 年	23,066.90	68.18	4,613.38	20.00	18,453.52
合 计	33,833.32	100.00	5,151.70		28,681.62

续

种 类	期初余额				
-----	------	--	--	--	--

	账面余额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	净额
1年以内	82,426.68	77.47	4,121.33	5.00	78,305.35
1至2年	23,973.40	22.53	2,397.34	10.00	21,576.06
2至3年	-	-	-	20.00	-
合 计	106,400.08	100.00	6,518.67	-	99,881.41

3、坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	6,518.67	-	1,366.97	-	5,151.70
合 计	6,518.67	-	1,366.97	-	5,151.70

4、按欠款方归集的期末余额较大的应收账款情况

单位名称	账面余额	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备
深圳嘉佑金丽实业发展有限公司	23,066.90	68.18	4,613.38
深圳市丰巢科技有限公司	5,000.00	14.78	250.00
深圳市黄贝街道办事处	3,884.16	11.48	194.21
合 计	31,951.06	94.44	5,057.59

5、无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

6、无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	7,982,051.58	2,960,527.04
合 计	7,982,051.58	2,960,527.04

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1年以内	6,123,768.49	272,527.04
1至2年	180,000.00	2,500,000.00
2至3年	2,500,000.00	-
3至4年	-	-
4至5年	-	900,000.00
5年以上	41,936,634.00	43,256,634.00
小 计	50,740,402.49	46,929,161.04
减：坏账准备	44,977,350.91	43,968,634.00
合 计	5,763,051.58	2,960,527.04

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	50,690,972.28	46,896,634.00
代缴社保款	49,430.21	32,527.04
小 计	50,740,402.49	46,929,161.04
减：坏账准备	44,977,350.91	43,968,634.00
合 计	5,763,051.58	2,960,527.04

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	2,562,000.00	-	41,406,634.00	43,968,634.00
2024 年 1 月 1 日余额在本年：	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	2,562,000.00	-	41,406,634.00	43,968,634.00
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	1,010,566.91	-	1,848,150.00	2,858,716.91
本年转回	-	-	-	-
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	1,850,000.00	1,850,000.00
其他变动	-	-	-	-
2024 年 12 月 31 日余额	3,572,566.91	-	41,404,784.00	44,977,350.91

(4) 本期无实际核销的其他应收款情况

单位名称	账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
深圳市丹青投资有限公司	往来款	1,850,000.00	丹青公司被注销	董事会	否
合计	-	1,850,000.00	-	-	-

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

类别	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
北京中投创展置业有限公司	往来款	37,764,784.00	5 年以上	74.43	37,764,784.00
深圳市红岗世纪实业有限公司	往来款	4,764,300.00	1 年以内	9.39	238,215.00
深圳市雅路智能投资发展有限公司	往来款	3,261,850.00	5 年以上	6.43	3,261,850.00
深圳市万刚投资管理有限公司	往来款	180,000.00	1-2 年	0.35	180,000.00

		1,200,000.00	2-3 年	2.36	1,200,000.00
		900,000.00	5 年以上	1.77	900,000.00
马鸿	往来款	740,000.00	5 年以上	1.46	37,000.00
合计	—	48,810,934.00	—	95.50	43,581,849.00

(6) 无涉及政府补助的应收款项；

(7) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款；

(8) 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(四) 固定资产

1、明细情况

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,220,629.36	2,045,738.18
固定资产清理	-	-
合计	2,220,629.36	2,045,738.18

2、固定资产情况

项目	房屋建筑物	其他设备	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	3,647,657.00	396,696.53	4,044,353.53
2.本年增加金额	-	396,315.00	396,315.00
(1) 购置	-	396,315.00	396,315.00
(2) 在建工程转入	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-
3.本年减少金额	-	132,079.90	132,079.90
(1) 处置或报废	-	132,079.90	132,079.90
(2) 其他	-	-	-
4.期末余额	3,647,657.00	660,931.63	4,308,588.63
二、累计折旧	-	-	-
1.期初余额	1,630,656.00	367,959.35	1,998,615.35
2.本年增加金额	203,832.00	17,591.82	221,423.82
(1) 计提	203,832.00	17,591.82	221,423.82
(2) 企业合并增加	-	-	-
3.本年减少金额	-	132,079.90	132,079.90
(1) 处置或报废	-	132,079.90	132,079.90
4.期末余额	1,834,488.00	253,471.27	2,087,959.27
三、减值准备	-	-	-

1.期初余额	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
（1）计提	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值	-	-	-
1.期末账面价值	1,813,169.00	407,460.36	2,220,629.36
2.期初账面价值	2,017,001.00	28,737.18	2,045,738.18

3、无暂时闲置的固定资产。

4、未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	期末账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	1,813,169.00	截止 2024 年 12 月 31 日尚未过户
合 计	1,813,169.00	-

根据深房地字 4202697 号《房地产证》，泰山大厦三楼权利人为深圳市航运总公司。根据 1986 年 1 月深圳市航运总公司与深圳市纺织工业公司签订的《关于修改购买房产合同的协议》，深圳市航运总公司以 374,325.00 元将泰山大厦三楼出售给深圳市纺织工业公司，且深圳市航运总公司于 2006 年 5 月回复佛山市中级人民法院《有关“泰山大厦”第三层房产情况说明》中显示，深圳市航运总公司已于 1986 年将泰山大厦转让给深圳市轻纺工业公司。根据 1989 年 4 月深圳市纺织工业公司（深圳市轻纺公司分立重组而成）开具的收据显示，其收到金田实业关于泰山大厦三楼房款一百万元整。根据深圳市纺织（集团）股份有限公司（由深圳市纺织工业公司改组而成）2004 年 8 月出具的证明显示，泰山大厦三楼已于 1989 年转让给金田实业，且房款已付清，其产权属于金田实业。

从以上材料分析，金田实业相关合同权利义务已完成，但未进行产权登记变更。

2015 年 12 月 11 日，通过合法的竞拍程序，深圳市雍锦投资公司竞得金田实业持有金田物业 90%股权和位于深圳市罗湖区和平路 44 号泰山大厦第三层房地产（深房地字 4202697 号）在内的资产。

根据深圳市雍锦投资有限公司与金田物业签订的财务资助协议，深圳市雍锦投资有限公司将已竞得的泰山大厦第三层房地产（深房地字 4202697 号），无偿捐赠给金田物业。

目前泰山大厦由金田物业实际使用，并通过国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告中对泰山大厦第三层评估 3,647,657.00 元，进行账务处理。

5、无通过融资租赁租入的固定资产情况。

6、无通过经营租赁租出的固定资产情况

（五）无形资产

1、无形资产情况

项目	软件使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	22,809.30	22,809.30
2. 本年增加金额	-	-
(1) 购置	-	-
(2) 在建工程转入	-	-
(3) 企业合并增加	-	-
3. 本年减少金额	15,459.30	15,459.30
(1) 处置	15,459.30	15,459.30
4. 期末余额	7,350.00	7,350.00
二、累计摊销	-	-
1. 期初余额	21,216.80	21,216.80
2. 本年增加金额	735.00	735.00
(1) 计提	735.00	735.00
3. 本年减少金额	15,459.30	15,459.30
(1) 处置	15,459.30	15,459.30
4. 期末余额	6,492.50	6,492.50
三、减值准备	-	-
1. 期初余额	-	-
2. 本年增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本年减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值	-	-
1. 期末账面价值	857.50	857.50
2. 期初账面价值	1,592.50	1,592.50

(六) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	414,000.00	-	414,000.00	-	-
金枫花园路面改造	697,794.43	-	364,066.68	-	333,727.75
合计	1,111,794.43	-	778,066.68	-	333,727.75

(七) 应付账款

1、明细情况

项目	期末余额	期初余额
应付采购及服务款	168,520.00	245,600.00
合计	168,520.00	245,600.00

2、应付账款按账龄列示如下：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	168,520.00	245,600.00
合计	168,520.00	245,600.00

（八）合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收物业服务费	52,276.00	43,900.48
预收停车费	239,019.10	212,551.43
合计	291,295.10	256,451.91

（九）应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,551,976.33	7,743,702.54	7,327,472.41	2,968,206.46
二、离职后福利-设定提存计划	-	729,556.95	729,556.95	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合 计	2,551,976.33	8,473,259.49	8,057,029.36	2,968,206.46

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
（1）工资、奖金、津贴和补贴	2,490,653.25	7,001,341.43	6,585,111.30	2,906,883.38
（2）职工福利费	61,323.08	217,962.67	217,962.67	61,323.08
（3）社会保险费	-	317,805.55	317,805.55	-
其中：医疗保险费	-	268,304.66	268,304.66	-
工伤保险费	-	13,707.51	13,707.51	-

生育保险费	-	35,793.38	35,793.38	-
(4) 住房公积金	-	113,967.20	113,967.20	-
(5) 工会经费和职工教育经费	-	92,625.69	92,625.69	-
合计	2,551,976.33	7,743,702.54	7,327,472.41	2,968,206.46

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 基本养老保险费	-	700,267.01	700,267.01	-
(2) 失业保险费	-	29,289.94	29,289.94	-
合 计	-	729,556.95	729,556.95	-

说明：应付工资中属于金田实业本部的应付工资余额 2,010,400.00 元存在拖欠情况。

(十) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	158,399.52	82,854.24
个人所得税	4,739.13	3,510.63
城市维护建设税	2,200.03	1,909.96
教育费附加	942.87	818.55
地方教育费附加	628.59	545.70
印花税	11.75	-
合计	166,921.89	89,639.08

(十一) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	-	-
其他应付款	12,434,611.87	5,097,125.95
合计	12,434,611.87	5,097,125.95

1、应付利息

无

2、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
预提费用	595,489.38	943,763.55

押金及保证金	2,814,730.98	2,087,090.50
本体维修基金	321,719.70	795,782.94
代收代付款	586,624.18	667,460.94
往来款	8,103,766.16	232,766.16
员工应付款	-	8,387.86
其他	12,281.47	14,044.00
合计	12,434,611.87	4,749,295.95

（十二）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	14,564.70	12,822.59
合计	14,564.70	12,822.59

（十三）预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
待执行诉讼判决	362,674.30	362,674.30	
合计	362,674.30	362,674.30	

本公司待执行诉讼判决详见本附注十三、（一）。

（十四）股本

项目	年初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	400,120,286.00	-	-	-	-	-	400,120,286.00

说明：详见附注一、公司基本情况之（一）公司概况。

（十五）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	730,003,084.20	-	-	730,003,084.20
其他	79,674,219.54	-	-	79,674,219.54
合计	809,677,303.74	-	-	809,677,303.74

(十六) 未分配利润

项目	期末余额	期初余额
调整前上期末未分配利润	-1,210,567,974.85	-1,169,900,804.73
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-37,611,964.00
调整后年初未分配利润	-1,210,567,974.85	-1,207,512,768.73
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-4,454,286.46	-3,055,206.12
减: 提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-1,215,022,261.31	-1,210,567,974.85

(十七) 营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,642,316.18	8,970,305.19	9,564,971.49	8,629,399.12
其他业务	928,334.38	1,106,415.26	1,016,708.36	949,778.89
合计	12,570,650.56	10,076,720.45	10,581,679.85	9,579,178.01

注、主营业务成本中 500,000.00 元租赁成本系金田实业控股子公司雅普城堡（深圳）商业有限公司（以下简称“雅普城堡”）确认的。雅普城堡于 2023 年 12 月 31 日与深圳市红岗世纪实业有限公司（以下简称“红岗实业”）签订租赁合同，红岗世纪出租位于深圳市罗湖区清水河街道红岗路 1251 号的整栋房产（含物业管理权）给雅普城堡，房屋建筑面积为 39,461.72 平方米，期限自 2024 年 3 月 1 日至 2032 年 2 月 28 日，共计 8 年，其中免租期为 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 6 月 15 日，开始含税每月租金为 2,100,000.00 元。

因经济形势影响，雅普城堡未按照约定的条款向红岗世纪支付租金，经过双方多次协商，于 2024 年 11 月 28 日签订第二次补充协议约定期限从 2024 年 12 月 1 日开始支付租金，含税租金 1,620,000.00 元，2024 年 12 月份实际支付 500,000.00 元并确认成本。

(十八) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	12,717.51	10,788.39
教育费附加	5,450.33	4,623.58
地方教育附加费	3,633.56	3,082.36
印花税	237.04	153.65
合计	22,038.44	18,647.98

(十九) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,846,596.70	2,143,546.62
折旧及摊销	210,600.92	260,389.45
装修费	828,688.36	63,000.00
办公费	153,386.91	74,068.79
修理费	43,717.68	94,974.79
业务招待费	293,169.99	103,754.53
租赁费	50,000.00	-
咨询顾问费	243,157.88	84,077.78
水电费	339,886.49	12,907.47
审计费	32,000.00	32,000.00
交通费	64,732.21	28,772.50
其他	147,427.40	96,123.67
合计	5,253,364.54	2,993,615.60

(二十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	-2,663.03	-2,101.30
其中：银行贷款	-	-
减：利息收入	2,663.03	2,101.30
银行手续费	63,024.38	51,876.31
合计	60,361.35	49,775.01

(二十一) 其他收益

1、其他收益分类

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	7,986.24	1,000.00
小规模纳税人免征增值税	-	151,791.46
重点就业人员政策减免税额	-	50,250.00
进项税加计抵减	-	11,371.75
代扣个税手续费返还	1,654.25	2,292.33
城建税、附加税等税额减免	199,320.05	-
合 计	208,960.54	216,705.54

2、计入其他收益政府补助明细:

政府补助项目	本期金额	上期金额	与资产有关/与收益有关
稳岗补贴	7,986.24	-	与收益有关
首次在深就业补贴	-	1,000.00	与收益有关
合计	7,986.24	1,000.00	

项目	本期金额	上期金额
应收款项信用减值损失	-2,857,349.94	-1,242,392.91
合计	-2,857,349.94	-1,242,392.91

（二十二）信用减值损失

（二十三）营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
员工罚款	100.00	5,050.00	100.00
核销应收款项收回	111,633.84	-	111,633.84
预计负债确认不再支付	-	24,988.44	-
补偿款	228,022.70	-	228,022.70
其他	14.58	22.83	14.58
合 计	339,771.12	30,061.27	339,771.12

（二十四）营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金支出	-	13,833.10	-
前期增值税免税调整	35,083.70	-	35,083.70
坏账损失	-	10,000.00	-
赔偿款	94,800.23	-	94,800.23
其他	15.57	-	15.57
合 计	129,899.50	23,833.10	129,899.50

（二十五）所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	16.91	-

递延所得税费用	-	-
合计	16.91	-

（二十六）现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
利息收入收到的现金	2,663.03	2,101.30
政府补助	7,986.24	1,000.00
保证金、往来收到的现金	7,337,485.92	500,650.00
收到的其他现金	540,745.42	349,072.50
合 计	7,888,880.61	852,823.80

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
付现费用	1,838,857.96	616,188.34
保证金、往来支付的现金	5,661,241.45	240,000.00
支付的其他现金	129,899.50	797,339.14
合 计	7,629,998.91	1,653,527.48

（二十七）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-4,454,286.46	-3,055,206.12
加：信用减值准备	2,857,349.94	1,242,547.91
少数股东本期收益	-826,082.45	-23,789.83
资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	221,423.82	214,522.61
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	735.00	2,203.99
长期待摊费用及长期资产摊销	778,066.68	413,005.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-

固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用	-	-
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-
存货的减少（减：增加）	-	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	-5,588,674.69	-270,327.53
经营性应付项目的增加（减：减少）	7,790,504.16	1,321,782.54
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	779,036.00	-155,260.90
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	-	-
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增加情况：	-	-
现金的期末余额	2,435,302.66	1,902,581.66
减：现金的期初余额	1,902,581.66	2,190,516.06
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	532,721.00	-287,934.40

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,435,302.66	1,902,581.66
其中：库存现金	340,134.88	248,832.42
可随时用于支付的银行存款	2,095,167.78	1,653,749.24
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	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,435,302.66	1,902,581.66
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	-	-

（二十八）政府补助

1、明细情况

(1) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	208,960.54
其中：计入其他收益	208,960.54
计入营业外收入	-
合计	208,960.54

2、本期计入当期损益的政府补助金额为 208,960.54 元。

七、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

未发生非同一控制下企业合并。

(二) 同一控制下企业合并

未发生同一控制下企业合并。

(三) 其他原因的合并范围变动

1、注销子公司

无

2、新设子公司

无

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市金田物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理、咨询、租赁	100.00	-	投资设立
深圳市金田创新投资有限公司	深圳	深圳	信息系统设计、集成及维护	100.00	-	投资设立

深圳市金田房地产销售有限公司	深圳	深圳	房地产	100.00	-	投资设立
深圳市金田互联网房产销售服务有限公司	深圳	深圳	房 产 经 纪	-	100.00	投资设立
深圳市雅普商业运营服务有限公司	深圳	深圳	商业综合体管理服务	100.00	-	投资设立
火石娱乐管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	电影放映	-	62.50	投资设立
雅普城堡（深圳）商业有限公司	深圳	深圳	物 业 管 理	-	51.00	投资设立

1、重要的非全资子公司

无

（二）在合营企业或联营企业中的权益：

1、无重要的合营企业或联营企业

九、金融工具及其风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理按照董事会批准的政策开展。董事会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。本公司持有的货币资金主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。本公司的政策是根据各知名金融机构的市场信誉、经营规模及财务背景来控制存放当中的存款金额，以限制对任何单个金融机构的信用风险金额。

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

截止 2024 年 12 月 31 日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

账龄	账面余额	减值准备
应收账款	33,833.32	5,151.70
其他应收款	52,590,402.49	44,608,350.91
合计	52,624,235.81	44,613,502.61

本公司管理层评估了担保项下相关借款的逾期情况、相关借款人的财务状况及其所处行业的经济形势，认为自该部分财务担保合同初始确认后，相关信用风险未显著增加。因此，本公司按照相当于上述财务担保合同未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其减值准备。报告期内，本公司的评估方式与重大假设并未发生变化。

(二) 流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成

员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。

截止 2024 年 12 月 31 日，公司金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	168,520.00	168,520.00	168,520.00	-	-
其他应付款	12,434,611.87	12,434,611.87	9,229,646.86	3,203,105.01	1,860.00
小 计	12,603,131.87	12,603,131.87	9,398,166.86	3,203,105.01	1,860.00

(三) 市场风险

1. 汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

因公司无出口外汇业务，故无重大外汇风险。

2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

截至 2024 年 12 月 31 日止，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。

十、本企业的关联方情况

(一) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	所持股份或权益（%）	与本公司关系
深圳市四季投资控股有限公司	9.02%	本公司第一大股东

自然人马钟鸿持有深圳市四季投资控股有限公司（以下简称“四季投资”）80%的股权，四季投资持有四季投资海外有限公司（以下简称“四季海外”）100%股权。马钟鸿通过四季投资和四季海外合计持有金田实业 11.65%的股权，为公司的实际控制人。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注八、在其他主体中的权益。

3、本公司的合营企业和联营企业情况：无。

4、董事、监事、高级管理人员及其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
深圳市四季投资控股有限公司	控股股东
金田实业（集团）股份有限公司工会	股东
张曙欣	公司董事长，董事，总经理以及法定代表人
马华栋	董事；深圳市雅普商业运营服务有限公司、火石娱乐管理（深圳）有限公司、雅普城堡（深圳）商业有限公司等公司法定代表人
戴德翔	雅普城堡（深圳）商业有限公司股东

（二）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）出售商品/提供劳务情况表

无

（2）采购商品/接受劳务情况表

无

3、关联租赁情况

无

4、关联担保情况

无

5、关联方资金拆借

无

（三）关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	马华栋	150,000.00	7,500.00	-	-

2、应付项目

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款			
	深圳市四季投资控股有限公司	230,906.16	230,906.16
	金田实业（集团）股份有限公司工会	80,000.00	-
	张曙欣	100,000.00	-
	戴德翔	1,000,000.00	-

十一、承诺及或有事项

（一）承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，公司不存在需要披露的重大承诺事项。

（二）或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日止，公司不存在需要披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

金田实业全资子公司深圳市雅普商业运营服务有限公司（以下简称“雅普商业”）持有雅普城堡（深圳）商业有限公司（以下简称“雅普城堡”）51.00%的股份于 2025 年 4 月 10 日全部转让，具体转让情况如下：

雅普商业将其持有雅普城堡 15.00%的股权以 0.0001 万元转让给戴德翔（证件号码：440301198202144135）；

雅普商业将其持有雅普城堡 25.00%的股权以 0.0001 万元转让给马华栋（证件号码：445281199604251238）；

雅普商业将其持有雅普城堡 11.00%的股权以 0.0001 万元转让给连悦纯（证件号码：440582199409105209）；

除上述事件外截至报告出具日，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

（一）重大诉讼

序号	案件编号	原告	被告（被申请人）及第三人	受理机构	收到起诉书或诉讼时间	诉讼事项	诉讼影响	案件进展
		（申请人）						
1	（2019）粤 03 执恢 170 号之一	深圳市丹青投资有限公司	被告一：金田实业（集团）股份有限公司 被告二：金田实业（集团）股份有限公司工会委员会	深圳市中级人民法院	2019 年 3 月 14 日	借款合同纠纷	约 1,476.89 万元	已判决，待执行

诉讼案件主要情况：

（1）案件基本情况

深圳市丹青投资有限公司和金田实业、金田实业工会委员会借款合同纠纷一案已经深圳市中院出具(2001)深中法经一初字第 136 号民事判决书并发生法律效力。2014 年金田实业以公司资产不足以清偿全部债务为由向深圳市中级人民法院申请破产重整，但深圳市丹青投资有限公司并未及时向金田实业及其管理人申报该债权，未参与重整计划的第一次财产分配及追加分配。

(2) 原告执行请求

A、金田实业偿还原告借款人民币 650 万元及相应利息（利息按人民币的有关规定计算，从欠款之日起至还清之日止）；

B、原告对处分金田实业持有的深万科普通股 265,193 股股票所得的价款有优先受偿权；

C、金田实业工会委员会以其质押给原告的金田 A 合计 1,221,175 股股票对金田实业的上述债务承担担保责任。

(3) 案件进展情况

2019 年 3 月，深圳市丹青投资有限公司向深圳市中级人民法院申请恢复执行，法院已受理并出具（2019）粤执恢 170 号之一执行文件。

截止 2024 年 12 月 31 日，该案尚未执行完毕，公司自 2001 年初起算利息，截至 2015 年 2 月法院受理破产之日止停止计息，按照重整计划的清偿比例预计应付现金人民币 325,000 元并交付金田实业股票 A 股 109,941.00 股和 B 股 21,026.00 股。因股票赔偿部分所涉股票无法评估，可能将采用现金清偿方式，公司按截止 2024 年 12 月 31 日金田实业 A 股及 B 股股票市价预计股票清偿额，该案共预计负债人民币 362,674.30 元。

(二) 已处置的发生亏损的对外投资主体未完成工商变更登记手续

根据金田实业与重组方的协议约定，重组方将无条件以不低于评估价值收购金田实业的下属公司，公司于 2015 年度将除金田物业外的其他所有投资从账面予以清理。但截止 2024 年 12 月 31 日，仍有部分对外投资主体未完成股权工商变更手续，可能形成或有损失。

未完成变更手续的亏损投资主体如下：（以下数据来自“天眼查”）

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (万元)	直接持股 比例 (%)	间接持股 比例 (%)
1	天津金田实业有限公司	1992 年 10 月 30 日	500.00	100.00	
2	深圳市金田房地产开发有限公司	1989 年 2 月 17 日	4,500.00	90.00	
3	深圳市长通实业有限公司	1993 年 4 月 20 日	300.00	30.00	69.125
4	湖北金天贸工农股份有限公司	1997 年 9 月 9 日	2,709.00	17.3431	16.4625
5	深圳市金田大厦物业管理有限公司	1995 年 4 月 17 日	150.00	30.00	70.00

(三) 前期会计差错更正

(1) 前期差错更正事项的原因及内容

1、金田实业（集团）股份有限公司

①长期股权投资调增 9,099,863.00 元，主要系调减对全资子公司深圳市金田创新投资有限公司计提的长期股权投资减值准备致使长期股权投资金额调增。

②其他应付款调减 152,820.00 元，主要系调减 2020 年预提的租赁费致使其他应付款调减。

③年初未分配利润调增 9,252,683.00 元，主要系上述两项调整致使年初未分配利润调增。

2、深圳市金田房地产销售有限公司

①其他应收款账面价值调增 37,764,784.00 元，同时其他应收款坏账准备调增 37,764,784.00 元，致使其他应收款净额调增 0 元，主要系将其他非流动资产中 2018 年预付北京中投创展置业有限公司的购房款至今未交付房产，故将其重分类至其他应收款并全额计提坏账准备。

②年初未分配利润调减 37,764,784.00 元，主要系上述其他应收款计提坏账准备致使年初未分配利润调减。

3、深圳市雅普商业运营服务有限公司及其子公司

深圳市雅普商业运营服务有限公司及其子公司火石娱乐管理（深圳）有限公司和雅普城堡（深圳）商业有限公司于 2023 年度设立，但公司未将其纳入合并范围，故本次审计对其进行更正，致使：

①货币资金调增 323178.32 元；

②长期待摊费用调增 414000 元；

③其他应付款调增 500,650.00 元；

④未分配利润调减 39,681.85 元；

⑤少数股东权益调增 276,210.17 元；

⑥管理费用调增 63000 元；

⑦财务费用 471.68 元。

（2）前期会计差错对公司财务状况和经营成果的影响

根据《企业会计准则》的规定，公司对上述前期差错采用追溯重述法进行处理，影响的报表项目及影响金额列示如下：

1、合并财务报表项目

资产负债表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
货币资金	1,579,403.34	1,902,581.66	323,178.32
长期待摊费用	697,794.43	1,111,794.43	414,000.00
其他非流动资产	37,764,784.00	-	-37,764,784.00

其他应付款	4,749,295.95	5,097,125.95	347,830.00
未分配利润	-1,172,916,329.00	-1,210,567,974.85	-37,651,645.85
少数股东权益	-	276,210.17	276,210.17
利润表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
管理费用	2,930,615.60	2,993,615.60	63,000.00
财务费用	49,303.33	49,775.01	471.68
少数股东权益	-	-23,789.83	-23,789.83
年初未分配利润	-1,169,900,804.73	-1,207,512,768.73	-37,611,964.00
现金流量表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
收到的其他与经营活动有关的现金	352,123.02	852,823.80	500,700.78
支付的其他与经营活动有关的现金	1,590,005.02	1,653,527.48	63,522.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,673.50	432,673.50	414,000.00
吸收投资所收到的现金	-	300,000.00	300,000.00

2、母公司报表项目

资产负债表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
长期股权投资	20,900,138.00	30,000,001.00	9,099,863.00
其他应付款	10,104,704.96	9,951,884.96	-152,820.00
未分配利润	-1,179,962,874.30	-1,170,710,191.30	9,252,683.00
利润表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
年初未分配利润	-1,179,252,009.49	-1,169,999,326.49	9,252,683.00

（四）除上述重要事项外，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要事项。

十四、母公司财务报表的主要项目附注

（一）其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	7,982,051.58	2,960,527.04
合计	7,982,051.58	2,960,527.04

1、其他应收款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	-	-
1 至 2 年	-	1,400.00

2至3年	1,400.00	-
3至4年	-	210,000.00
4至5年	210,000.00	2,300,100.00
5年以上	20,527,343.00	18,607,243.00
小 计	20,738,743.00	21,118,743.00
减：坏账准备	3,261,850.00	3,641,850.00
合 计	17,476,893.00	17,476,893.00

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联方往来款	17,476,893.00	17,476,893.00
往来款	3,261,850.00	3,641,850.00
小 计	20,738,743.00	21,118,743.00
减：坏账准备	3,261,850.00	3,641,850.00
合 计	17,476,893.00	17,476,893.00

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	-	-	3,641,850.00	3,641,850.00
2024年1月1日余额在本年：	-	-	-	-
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	3,641,850.00	3,641,850.00
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	-	-
本年转回	-	-	380,000.00	380,000.00
本年转销	-	-	-	-
本年核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2024年12月31日余额	-	-	3,261,850.00	3,261,850.00

(4) 本期无实际核销的其他应收款情况

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

类别	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	坏账准备
深圳市金田房地产销售有限公司	关联方往来	1,400.00	2-3年	0.01	-
		210,000.00	4-5年	1.01	-
		17,265,493.00	5年以上	83.25	-

深圳市雅路智能投资发展有限公司	往来款	3,261,850.00	5 年以上	15.73	3,261,850.00
合 计		20,738,743.00		100.00	3,261,850.00

(6) 无涉及政府补助的应收款项；

(7) 无因金融资产转移而终止确认的其他应收款；

(8) 无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二) 长期股权投资

1、长期股权投资情况

项 目	期末余额	期初余额
对子公司的投资	30,000,001.00	30,000,001.00
小 计	30,000,001.00	30,000,001.00

2、对子公司投资明细情况

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
深圳市金田房地产销售有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-
深圳市金田创新投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
深圳市金田物业管理有限公司	1.00	-	-	1.00	-
合计	30,000,001.00	-	-	30,000,001.00	-

说明：对子公司的投资情况详见：附注八、在其他主体中的权益。

(三) 母公司现金流量表补充资料

1、母公司现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	-397,907.40	-710,864.81
加：信用减值准备	-380,000.00	-2,895.00
少数股东本期收益	-	-
资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	-	308.45
使用权资产折旧	-	-
无形资产摊销	735.00	735.00
长期待摊费用及长期资产摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-	-

固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失（减：收益）	-	-
财务费用	-	-
投资损失（减：收益）	-	-
递延所得税资产减少（减：增加）	-	-
递延所得税负债增加（减：减少）	-	-
存货的减少（减：增加）	-	-
经营性应收项目的减少（减：增加）	380,000.00	78,406.55
经营性应付项目的增加（减：减少）	391,456.00	607,555.56
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-5,716.40	-26,754.25
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	-	-
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增加情况：	-	-
现金的期末余额	14,881.84	20,598.24
减：现金的期初余额	20,598.24	47,352.49
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	-5,716.40	-26,754.25

2、现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	14,881.84	20,598.24
其中：库存现金	68.30	2,538.06
可随时用于支付的银行存款	14,813.54	18,060.18
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	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	14,881.84	20,598.24
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	-	-

十五、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益	-	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收补偿、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,986.24	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与有限公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	209,871.62	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
小 计	217,857.86	
所得税影响额	-	
少数股东权益影响额（税后）	-5.24	
合 计	217,863.10	

(二) 净资产收益率和每股收益

指标计算基础	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	-118.39	-0.00559	-0.00559
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-129.93	-0.00613	-0.00613

本页无正文

金田实业（集团）股份有限公司

（加盖公章）

2025 年 6 月 23 日

附件 会计信息调整及差异情况

一、 会计政策变更、会计估计变更或重大差错更正等情况

(一) 会计数据追溯调整或重述情况

☐ 会计政策变更 ☒ 会计差错更正 ☐ 其他原因 请填写具体原因 ☐ 不适用

单位：元

科目/指标	上年期末（上年同期）		上上年期末（上上年同期）	
	调整重述前	调整重述后	调整重述前	调整重述后
资产负债表项目				
货币资金	1,579,403.34	1,902,581.66		
长期待摊费用	697,794.43	1,111,794.43		
其他非流动资产	37,764,784.00	-	37,764,784.00	0
其他应付款	4,749,295.95	5,097,125.95		
未分配利润	-1,172,916,329.00	-1,210,567,974.85	-1,169,900,804.73	-1,207,512,768.73
少数股东权益		276,210.17	-	
利润表项目				
管理费用	2,930,615.60	2,993,615.60		
财务费用	49,303.33	49,775.01		
少数股东权益	-	-23,789.83	-	
年初未分配利润	-1,169,900,804.73	-1,207,512,768.73	-1,175,348,066.84	-1,213,112,850.84
现金流量表项目				
收到的其他与经营活动有关的现金	352,123.02	852,823.80		
支付的其他与经营活动有关的现金	1,590,005.02	1,653,527.48		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,673.50	432,673.50		
吸收投资所收到的现金	-	300,000.00		

(二) 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

√适用 □不适用

公司通过自查，发现 2023 年度财务报表存在以下前期会计差错更正事项。公司已对此前期会计差错进行了更正并对 2023 年度合并及公司务报表进行了追溯调整。

一、前期差错更正事项的原因及内容

1、金田实业（集团）股份有限公司

①长期股权投资调增 9,099,863.00 元，主要系调减对全资子公司深圳市金田创新投资有限公司计提的长期股权投资减值准备致使长期股权投资金额调增。

②其他应付款调减 152,820.00 元，主要系调减 2020 年预提的租赁费致使其他应付款调减。

③年初未分配利润调增 9,252,683.00 元，主要系上述两项调整致使年初未分配利润调增。

2、深圳市金田房地产销售有限公司

①其他应收款账面价值调增 37,764,784.00 元，同时其他应收款坏账准备调增 37,764,784.00 元，致使其他应收款净额调增 0 元，主要系将其他非流动资产中 2018 年预付北京中投创展置业有限公司的购房款至今未交付房产，故将其重分类至其他应收款并全额计提坏账准备。

②年初未分配利润调减 37,764,784.00 元，主要系上述其他应收款计提坏账准备致使年初未分配利润调减。

3、深圳市雅普商业运营服务有限公司及其子公司

深圳市雅普商业运营服务有限公司及其子公司火石娱乐管理（深圳）有限公司和雅普城堡（深圳）商业有限公司于 2023 年度设立，但公司未将其纳入合并范围，故本次审计对其进行更正，致使：

①货币资金调增 323178.32 元；

②长期待摊费用调增 414000 元；

③其他应付款调增 500,650.00 元；

④未分配利润调减 39,681.85 元；

⑤少数股东权益调增 276,210.17 元；

⑥管理费用调增 63000 元；

⑦财务费用 471.68 元。

二、前期会计差错对公司财务状况和经营成果的影响

根据《企业会计准则》的规定，公司对上述前期差错采用追溯重述法进行处理，影响的报表项目及影响金额列示如下：

（一）合并财务报表项目

资产负债表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
货币资金	1,579,403.34	1,902,581.66	323,178.32
长期待摊费用	697,794.43	1,111,794.43	414,000.00
其他非流动资产	37,764,784.00	-	-37,764,784.00
其他应付款	4,749,295.95	5,097,125.95	347,830.00
未分配利润	-1,172,916,329.00	-1,210,567,974.85	-37,651,645.85

少数股东权益	-	276,210.17	276,210.17
利润表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
管理费用	2,930,615.60	2,993,615.60	63,000.00
财务费用	49,303.33	49,775.01	471.68
少数股东权益	-	-23,789.83	-23,789.83
年初未分配利润	-1,169,900,804.73	-1,207,512,768.73	-37,611,964.00
现金流量表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
收到的其他与经营活动有关的现金	352,123.02	852,823.80	500,700.78
支付的其他与经营活动有关的现金	1,590,005.02	1,653,527.48	63,522.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,673.50	432,673.50	414,000.00
吸收投资所收到的现金	-	300,000.00	300,000.00
(二) 母公司报表项目			
资产负债表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
长期股权投资	20,900,138.00	30,000,001.00	9,099,863.00
其他应付款	10,104,704.96	9,951,884.96	-152,820.00
未分配利润	-1,179,962,874.30	-1,170,710,191.30	9,252,683.00
利润表项目	追溯前	追溯后	累计影响数
年初未分配利润	-1,179,252,009.49	-1,169,999,326.49	9,252,683.00

二、 非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,986.24
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	209,871.62
非经常性损益合计	217,857.86
减：所得税影响数	
少数股东权益影响额（税后）	-5.24
非经常性损益净额	217,863.10

三、 境内外会计准则下会计数据差异

☐适用 ☒不适用