

美的置业集团有限公司

公司债券 2019 年半年度报告

二〇一九年八月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

重大风险提示

公司特别提醒投资者注意以下风险因素：

1、累计新增借款增加的风险

截至 2019 年 6 月 30 日，公司借款余额为 502.51 亿元，较 2018 年未经审计借款余额 452.76 亿元增加 49.75 亿元，当年累计新增借款金额占 2018 年未经审计净资产 296.67 亿元的 16.77%。其中，银行贷款余额较其 2018 年末余额 236.42 亿元增加 95.92 亿元；企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持专项计划余额较其 2018 年末余额 79.80 亿元增加 6.23 亿元；委托贷款、融资租赁借款、小额贷款余额较其 2018 年末余额 24.96 亿元减少 17.56 亿元；其他借款余额较其 2018 年末余额 111.58 亿元减少 37.44 亿元。

根据《深圳证券交易所公司债上市规则（2018 年修订）》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》及证监会《公司债日常监管问答（五）》的相关规定，公司已于 2019 年 3 月 18 日披露了《美的置业集团有限公司关于 2019 年累计新增借款的公告》。以上新增借款均为公司正常生产经营所需，随着公司房地产开发业务规模的逐步扩张，项目开发支出将相应增加，公司的负债规模可能进一步上升。如果公司持续融资能力受限或者未来宏观经济环境发生较大不利变化，公司可能面临偿债压力，正常经营活动可能因此受到不利影响。

2、受限资产占比较高的风险

截至 2019 年 6 月 30 日，公司存货、货币资金及投资性房地产等受限资产合计 380.77 亿元，占期末净资产的 111.33%，主要是公司为融资提供的抵质押担保的土地及房产等，导致公司受限资产规模较大，影响公司的变现能力，可能对公司未来的偿债能力产生一定的不利影响。

3、对外担保金额较大的风险

截至 2019 年 6 月 30 日，公司及合并范围内子公司为非合并范围关联方提供担保共计 48 笔，总金额为 477,756.50 万元人民币。其中，徐州跃辉置业有限公司、金华市瑞盈房地产有限公司、成都市美崇房地产开发有限公司、无锡蓝光置地有限公司及美的建业（香港）有限公司最近一年末所有者权益足已覆盖公

司担保金额，因此不存在代偿风险。九江中房地产发展有限公司、佛山市高明区美玖房地产开发有限公司、江门市美顺房地产开发有限公司、佛山市骏隆房地产有限公司、重庆金美碧房地产开发有限公司、重庆西联锦房地产开发有限公司、重庆美科房地产开发有限公司及邯郸市美融房地产开发有限公司最近一年末所有者权益不足以覆盖公司担保金额，如果上述企业未来经营情况出现重大不利变化，公司可能面临代偿的风险，从而对公司偿债能力造成不利影响。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
目 录	5
释 义	7
第一章 公司及相关中介机构简介	8
一、公司基本信息	8
二、信息披露事务负责人	8
三、信息披露网址及置备地	8
四、报告期内控股股东、实际控制人、及董监高变更及变化情况	8
五、中介机构情况	9
六、中介机构变更情况	10
第二章 公司债券事项	11
一、债券基本信息	11
二、公司债券募集资金使用情况	11
三、资信评级情况	14
四、增信机制及其他偿债保障措施情况	15
五、偿债计划	16
六、专项偿债账户设置情况	16
七、持有人会议召开情况	17
八、受托管理人履职情况	17
第三章 业务和公司治理情况	18
一、公司业务情况	18
二、公司治理、内部控制情况	19
三、公司独立性情况	19
四、业务经营情况分析	19
五、投资状况	20
六、公司与主要客户业务往来是否存在严重违约情况	20
七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	20
第四章 财务情况	22
一、审计情况	22
二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	22
三、主要会计数据及财务指标	23
四、资产情况	24
五、负债情况	25
六、利润及其他损益来源情况	27
七、对外担保情况	28
第五章 重大事项	29

一、关于公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项	29
二、关于破产相关事项	29
三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	29
四、关于暂停/终止上市的风险提示	29
五、其他重大事项的信息披露情况	29
第六章 特殊债项应当披露的其他事项	31
第七章 发行人认为应当披露的其他事项	32
第八章 备查文件目录	33
一、备查文件	33
二、查阅地点	33
附件 财务报表	35
保证人财务报表	36

释义

在本年度报告中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司、美的置业、美的置业集团	指	美的置业集团有限公司
18 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
19 美置 01	指	美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）
19 美置 02	指	美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
本报告、半年度报告	指	公司根据有关法律、法规要求，定期披露的《美的置业集团有限公司公司债券 2019 年半年度报告》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
投资者、持有人	指	就本报告所述公司债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本报告所述公司债券的主体，两者具有同一涵义
控股股东、美的建业	指	美的建业（香港）有限公司
《公司章程》	指	美的置业集团有限公司之公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一章 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	美的置业集团有限公司
中文简称	美的置业
英文名称（如有）	Midea Real Estate Group Co.Ltd
法定代表人	郝恒乐
注册地址	广东省佛山市顺德区北滘镇美的大道 6 号美的总部大楼 D 区 10 楼 A 区
办公地址	广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 层
邮政编码	528311
公司网址	http://www.mideadc.com/
电子信箱	jun2.zou@midea.com

二、信息披露事务负责人

姓名	林戈
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 层
电话	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
电子信箱	linge@midea.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所 网站网址	http://www.szse.cn
年度报告置备地	广东省佛山市顺德区北滘镇怡兴路 8 号盈峰商务中心 20 层

四、报告期内控股股东、实际控制人、及董监高变更及变化情况

（一）报告期内公司控股股东、实际控制人变更及变化情况

控股股东名称	美的建业（香港）有限公司
实际控制人姓名	何享健先生、卢德燕女士
控股股东、实际控制人信息变更、变化情况	无

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

截至本报告出具日，公司董事、监事、高级管理人员情况如下：

姓名	本公司职位	任期
----	-------	----

郝恒乐	董事长兼总裁	2017.7.5-2020.7.5
赵军	副董事长	2017.7.5-2020.7.5
姚崑	董事、副总裁	2017.7.5-2020.7.5
林戈	董事兼首席财务官、信息披露事务负责人	2017.7.5-2020.7.5
刘建勤	监事	2019.1.23-2022.1.23

2019年1月23日，因业务发展需要，公司经股东委派，董事会审议并通过决议，同意公司监事由张子良变更为刘建勤。公司已就上述人员变动提交相关有权机关备案登记。相关人员变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力不产生重大不利影响，对公司董事会决议有效性不产生重大不利影响。公司已于2019年2月25日在深交所网站披露了《美的置业集团有限公司监事发生变动的公告》。

五、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室
签字会计师	李勉、熊树蓉

（二）受托管理人

名称	申港证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区世纪大道1589号长泰国际金融大厦22楼
联系人	秦宸皓、韩若曦
联系电话	021-20639666

（三）资信评级机构

债券代码	112767.SZ
债券简称	18美置01
资信评级机构 1	
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街3号1幢南座11层1101、1102、1103单元12层1201、1202、1203单元
联系人	朱林、秦艺轩
联系电话	010-62299813/13840244018
资信评级机构 2	
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道38号爱丽园公寓508
联系人	刘薇、李镭
联系电话	010-85172818

债券代码	112838.SZ、112856.SZ
债券简称	19美置01、19美置02

资信评级机构 1	
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市朝阳区朝外西街 3 号 1 幢南座 11 层 1101、1102、1103 单元 12 层 1201、1202、1203 单元
联系人	赵一统、瞿鹏、刘怡雯
联系电话	010-62299765
资信评级机构 2	
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508
联系人	刘薇、李镭
联系电话	010-85172818

六、中介机构变更情况

适用 不适用

第二章 公司债券事项

一、债券基本信息

1、债券代码	112767.SZ	112838.SZ	112856.SZ
2、债券简称	18 美置 01	19 美置 01	19 美置 02
3、债券名称	美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
4、起息日	2018/9/17	2019/1/2	2019/2/27
5、到期日	2021/9/17	2022/1/2	2022/2/27
6、债券余额	10 亿元	10 亿元	10 亿元
7、利率（%）	7.50	7.00	6.50
8、还本付息方式	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付	采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付
9、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所	深圳证券交易所	深圳证券交易所
10、投资者适当性安排	合格投资者中的机构投资者	合格投资者中的机构投资者	合格投资者中的机构投资者
11、报告期内付息兑付情况	未到付息日，尚无本息兑付义务	未到付息日，尚无本息兑付义务	未到付息日，尚无本息兑付义务
12、特殊条款的触发及执行情况	本期债券的期限为 3 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未到行权日，尚未行权。	本期债券的期限为 3 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未到行权日，尚未行权。	本期债券的期限为 3 年期，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。报告期内未到行权日，尚未行权。

二、公司债券募集资金使用情况

（一）美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2018 年 9 月 17 日发行了美的置业集团有限公司 2018 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10 亿元。“18 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2018 年 9 月 17 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行浙商银行股份有限公司广

州分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
江门市美拓房地产开发有限公司	中国建设银行	2020/8/9	8,700.00	已完成偿还
佛山市高明区美高房地产开发有限公司	广发银行	2020/3/31	7,233.00	已完成偿还
宁波市瑞晨房地产发展有限公司	中国银行	2020/8/17	4,000.00	已完成偿还
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	广发银行	2019/8/12	10,288.00	已完成偿还
合计			30,221.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
株洲市美的房地产发展有限公司	中建投信托·安泉系列（美的蓝溪谷）集合资金信托计划	2018/9/30	16,190.00	已完成偿还
佛山市顺德区美畔房产有限公司	陆家嘴信托·佳宏 37 号集合资金信托计划	2019/12/22	53,000.00	已完成偿还
合计			69,190.00	

（二）美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）

美的置业集团有限公司于 2019 年 1 月 2 日发行了美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）10 亿元。“19 美置 01”募集资金用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 1 月 3 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行华夏银行股份有限公司广州分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
岳阳市鼎辉房地产发展有限公司	中国银行	2020/6/20	9,000.00	已完成偿还
株洲市鼎诚房地产发展有限公司	光大银行	2020/8/28	3,800.00	已完成偿还
沈阳市美的房地产开发有限公司	建设银行	2021/6/29	15,000.00	已完成偿还
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	民生银行	2019/2/26	7,600.00	已完成偿还
镇江美的房地产发展有限公司	江苏银行	2021/1/11	5,603.00	已完成偿还
佛山市顺德区桂美房产有限公司	顺德农商行	2021/1/29	2,000.00	已完成偿还
佛山市顺德区美的中交房地产有限公司	顺德农商行	2021/2/8	4,454.00	已完成偿还
合计			47,457.00	

募集资金偿还的公司债券具体情况如下：

单位：万元

债券名称	发行总额	债券余额	兑付总额	到期日期	状态
广东美的置业有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	50,000	50,000	52,142.61	2019/1/5	已完成偿还
合计			52,142.61		

（三）美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）

美的置业集团有限公司于 2019 年 2 月 27 日发行了美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）10 亿元。“19 美置 02”募集资金拟用于偿还公司金融机构借款，优化债务结构。募集资金用途与募集说明书披露的用途一致。

美的置业集团有限公司已按披露的用途使用债券募集资金，不存在挪用募集资金、将募集资金转借他人等违规行为。

本期债券扣除发行费用后的募集资金净额于 2019 年 2 月 28 日汇入募集资金专项账户，公司根据相关财务制度提起用款申请，监管行华夏银行股份有限公司广州分行根据监管协议并核查用款用途后，发放募集资金，具体募集资金使用情况如下：

募集资金偿还的银行贷款具体情况如下：

单位：万元

融资主体	贷款银行	到期日期	还款金额	状态
佛山市顺德区万荟人才服务有限公司	顺德农商行	2020/10/11	1,000.00	已完成偿还
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2019/2/21	8,000.00	已完成偿还
邢台市美智房地产开发有限公司	中国银行	2021/8/31	1,600.00	已完成偿还

宁波市瑞晨房地产发展有限公司	中国银行	2020/12/8	2,135.00	已完成偿还
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2019/2/21	10,000.00	已完成偿还
浏阳市鼎辉房地产开发有限公司	光大银行	2021/7/15	4,000.00	已完成偿还
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	交通银行	2020/3/16	16,000.00	已完成偿还
佛山市高明区新江房地产发展有限公司	顺德农商行	2020/7/20	14,000.00	已完成偿还
佛山市皇朝房地产发展有限公司	南洋商业银行	2020/12/30	6,571.00	已完成偿还
合计			63,306.00	

募集资金偿还的其他金融机构借款具体情况如下：

单位：万元

债务人	负债类型	到期日期	还款金额	状态
金华市瑞麟房地产开发有限公司	中信信托·美的金华瑞麟特定资产收益权投资集合资金信托计划	2019/12/18	15,261.78	已完成偿还
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中诚信托·私享集合资金信托计划	2019/10/27	21,206.18	已完成偿还
合计			36,467.96	

三、资信评级情况

(一) 最新评级情况

债券代码	112767.SZ	112838.SZ	112856.SZ
债券简称	18 美置 01	19 美置 01	19 美置 02
评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司	东方金诚国际信用评估有限公司、联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2018/9/12	2018/12/26	2019/2/22
评级结论（主体）	AA+	AA+	AA+
评级结论（债项）	AA+	AA+	AA+
评级展望	稳定	稳定	稳定
标识所代表的含义	东方金诚：本期债券具有很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低；联合信用：本期公司债券到期不能偿还的风险很低	东方金诚：本期债券具有很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低；联合信用：本期公司债券到期不能偿还的风险很低	东方金诚：本期债券具有很强的偿还保障，到期不能偿还的风险很低；联合信用：本期公司债券到期不能偿还的风险很低

上一次评级结果对比	最新评级为首次评级，本期债券定期跟踪评级每年进行一次，在每年美的置业集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，截至本报告出具日尚未出具定期跟踪评级报告，亦未出具不定期跟踪评级报告	最新评级为首次评级，本期债券定期跟踪评级每年进行一次，在每年美的置业集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，截至本报告出具日尚未出具定期跟踪评级报告，亦未出具不定期跟踪评级报告	最新评级为首次评级，本期债券定期跟踪评级每年进行一次，在美的置业集团有限公司公布年报后的两个月内且不晚于每一会计年度结束之日起的六个月内出具定期跟踪评级报告，截至本报告出具日尚未出具定期跟踪评级报告，亦未出具不定期跟踪评级报告
对投资者的适当性影响	无	无	无

(二) 主体评级差异

适用 不适用

主体评级存在差异的评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019/4/26
评级结论（主体）	AAA
评级差异原因	联合评级、东方金诚与中诚信给予公司主体评级差异的原因主要系不同评级公司的评级标准、评级方法、评级程序以及重要评级参数采取情况不同所致。公司已就主体信用评级差异等情况在 2019 年 6 月 28 日公告的《美的置业集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》中进行披露。

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

(一) 增信机制及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

(二) 截至报告期末增信机制情况

1、保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

适用 不适用

2) 自然人保证担保

适用 不适用

3) 保证人为发行人控股股东或实际控制人

适用 不适用**2、抵押或质押担保**适用 不适用**3、其他方式增信**适用 不适用**(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况**适用 不适用**五、偿债计划****(一) 偿债计划变更情况**适用 不适用**(二) 截至报告期末偿债计划情况**适用 不适用

债券代码	112767.SZ、112838.SZ、112856.SZ
债券简称	18 美置 01、19 美置 01、19 美置 02、
偿债计划概述	债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，到期一次还本。公司将严格按照募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人兑付债券利息和债券本金。
报告期内是否按募集说明书的相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	无

六、专项偿债账户设置情况适用 不适用

债券代码	112767.SZ、112838.SZ、112856.SZ
债券简称	18 美置 01、19 美置 01、19 美置 02
账户资金的提取情况	截至本报告出具日，债券均未到本息兑付日，尚无本息兑付义务，因此未发生专项偿债账户提取的情况。公司将按募集说明书偿债资金归集的约定足额归集偿债资金。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	是

专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	专项偿债账户无变更、变化，对债券持有人利益无影响
---------------------------------	--------------------------

七、持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人履职情况

债券代码	112767.SZ、112838.SZ、112856.SZ
债券简称	18 美置 01、19 美置 01、19 美置 02
债券受托管理人名称	申港证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	申港证券作为本期债券的债券受托管理人，严格按照《债券受托管理协议》中的规定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益
履行职责是是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施（如有）	无
是否已披露报告期受托管理事务管理报告及披露地址	是；深圳证券交易所网站 http://www.szse.cn

第三章 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

(一) 公司主要业务介绍

美的置业以房地产开发为主，涉足物业开发，物业管理、商业物业等领域。公司 2016 年至 2018 年度的审计报告显示，房地产收入占营业收入的比例分别为 96.21%、96.12%和 96.91%，为公司的主要收入及利润来源。

(二) 未来发展展望

总体发展战略方面，因房地产行业正在发生深刻变化，2019 年下半年公司将坚定推进转型升级，坚持利润导向和品质导向，从规模增长到兼顾规模与利润增长，通过投资、融资、管理、回款以及品牌力、产品力等多维度提升经营效能与运营效率，向稳健优质的增长模式迈进，锻造自身抵御风险和跨越周期的“内功”。

业务布局战略方面：布局升级，聚焦重点高价值区域。对标我国城镇化发展战略，重点布局国家级城市群和大都市圈，加大一二线、区域中心城市的投资力度，深耕具备产业基础、交通优势、人口流入等条件的城市。通过聚焦深耕高投资价值区域，支撑产品溢价，实现更高质量的增长。

总体看，公司未来发展规划较为明确，随着公司自身能力的提升以及各业务板块之间的协同，公司整体竞争实力有望增强。

(三) 报告期末房地产业务情况

1、是否属于房地产行业发行人

√是 □否

2、报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元、%

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比 (%)
存货	5,921,366.65	14,380,235.29	41.18%
投资性房地产	30,600.12	49,564.22	61.74%
无形资产	14.80	31.38	47.16%

合计	5,951,981.57	14,429,830.89	41.25%
----	--------------	---------------	--------

二、公司治理、内部控制情况

（一）是否存在违反公司法、公司章程规定

是 否

（二）执行募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格履行募集说明书相关约定或承诺。

是 否

三、公司独立性情况

（一）是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保证自主经营能力的情况

是 否

（二）与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

报告期内，公司在业务、资产、人员、机构、财务等方面与控股股东保持独立，公司具备自主经营能力。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：万元、%

项目	2019年1-6月			2018年1-6月		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
主营业务收入/成本	939,319.74	609,973.47	98.13	652,364.26	393,453.41	99.40
房地产	899,234.58	579,843.29	93.94	622,714.19	379,577.08	94.88
其他	40,085.16	30,130.18	4.19	29,650.07	13,876.33	4.52

其他业务收入/成本	17,917.81	10,934.30	1.87	3,969.86	3,474.35	0.60
-----------	-----------	-----------	------	----------	----------	------

2019 年 1-6 月公司房地产业务收入 899,234.58 万元，较上年同期增加 276,520.39 万元，变动比例为 44.41%；2019 年公司房地产业务成本 579,843.29 万元，较上年同期增加 200,266.21 万元，变动比例为 52.76%，上述变动主要是公司经营规模的不断扩大所致。

（二）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%

是 否

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

适用 不适用

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

六、公司与主要客户业务往来是否存在严重违约情况

是 否

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一）非经营性往来占款和资金拆借

1、发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

发行人其他应收款中与公司主营业务相关的往来款项划分为经营性往来款，与公司主营业务无关的往来款划分为非经营性往来款。

2、报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：是。

3、2019 年 6 月末非经营性往来占款和资金拆借合计为 26.41 亿元，占合并口

净资产的比例为 7.72%，未超过合并口径净资产的 10%。

(二) 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

第四章 财务情况

一、审计情况

(一) 上年度财务报告被注册会计师出具非标准审计报告

适用 不适用

(二) 公司半年度财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

(一) 会计政策变更

1、因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号，以下简称“新修订的财务报表格式”）。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2018/2017 年度比较财务报表已重新表述。对 2017 年度合并财务报表相关损益项目无影响。

2、企业自行变更会计政策

报告期内，公司无会计政策变更事项。

(二) 会计估计变更说明

报告期内，公司无会计估计变更事项。

(三) 前期差错更正说明

报告期内，公司无重要前期差错更正事项。

三、主要会计数据及财务指标

(一) 主要会计数据和财务指标 (包括但不限于)

单位: 亿元、%、倍

主要会计数据和财务指标	2019 年 6 月末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
总资产	2,165.99	1,875.63	15.48%	-
归属于母公司股东的净资产	227.00	218.45	3.91%	-
资产负债率 (%)	84.21%	84.18%	0.04%	-
流动比率 (倍)	1.49	1.42	4.58%	-
速动比率 (倍)	0.46	0.48	-4.33%	-
期末现金及现金等价物余额	263.52	209.58	25.74%	-
	2019 年 1-6 月	2018 年 1-6 月	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
营业收入	95.72	65.63	45.85%	注 1
归属于母公司股东的净利润	8.52	3.89	119.01%	注 2
EBITDA	13.50	6.38	111.60%	注 3
经营活动产生的现金流量净额	-21.50	-40.17	46.49%	注 4
投资活动产生的现金流量净额	-5.93	-0.41	-1351.10%	注 5
筹资活动产生的现金流量净额	81.37	46.57	74.72%	注 6
EBITDA 全部债务比	2.49	1.71	45.61%	注 7
EBITDA 利息保障倍数	0.83	0.56	49.08%	注 8
贷款偿还率 (%)	100%	100%	0.00%	-
利息偿付率 (%)	100%	100%	0.00%	-

注 1: 2019 年上半年公司处于业务发展的上升期, 交付总建筑面积较去年同期大幅增加, 导致营业收入增幅明显。

注 2: 2019 年上半年公司处于业务发展的上升期, 营业收入增幅明显, 而发行人交付并结转的项目的土地成本还处在一个相对较低的水平, 导致归属母公司净利润增幅明显。

注 3: 2019 年上半年公司处于业务发展的上升期, 营业收入增幅明显, 而发行人交付并结转的项目的土地成本还处在一个相对较低的水平, 导致 EBITDA 增幅明显。

注 4: 2019 年上半年公司房地产项目开盘数量增多, 预收售房款同比大幅增加, 导致经营活动产生的现金流量净额增幅明显。

注 5: 2019 年上半年公司处于业务发展的上升期, 公司对联合营公司加大了资金投入, 导致投资活动产生的现金流量净额降幅明显。

注 6: 2019 年上半年与去年同期相比, 公司取得银行借款与发行债券金额大幅增加, 导致筹资活动产生的现金流量净额增幅明显。

注 7: 2019 年上半年与去年同期相比公司盈利能力增强, 公司长期偿债能力显著提升。

注 8: 2019 年上半年与去年同期相比公司盈利能力增强, EBITDA 利息保障倍数显著提升。

四、资产情况

(一) 主要资产变动情况

单位：亿元、%

项目	2019年6月末	2018年末	变动比例(%)	变动比例超过30%的原因
货币资金	269.60	239.47	12.58%	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00%	-
应收票据	3.44	0.02	19724.13%	注 1
应收账款	6.36	25.53	-75.08%	注 2
预付款项	24.04	2.44	884.32%	注 3
应收利息	0.12	-	-	-
其他应收款	234.99	214.18	9.72%	-
存货	1,438.02	1,203.99	19.44%	-
其他流动资产	105.11	144.41	-27.21%	-
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00%	-
长期股权投资	34.57	16.75	106.34%	注 4
投资性房地产	4.96	5.11	-3.05%	-
固定资产	7.63	6.87	11.07%	-
在建工程	1.38	0.65	113.02%	注 5
固定资产清理	0.01	-	-	-
无形资产	2.13	2.01	5.84%	-
开发支出	0.16	0.03	393.26%	注 6
商誉	0.06	0.06	0.00%	-
长期待摊费用	0.39	0.43	-7.57%	-
递延所得税资产	30.37	11.01	175.75%	注 7
其他非流动资产	2.64	2.66	-0.93%	-

注 1：2019 年上半年加大了票据结算方式，因此应收票据余额大幅增加。

注 2：2019 年上半年公司加快了应收账款的收回速度，因此应收账款余额显著减少。

注 3：2019 年上半年预付土地款与工程款较多，因此预付账款余额大幅增加。

注 4：2019 年上半年公司经营规模持续扩大，导致收购项目增多，因此长期股权投资余额大幅增长。

注 5：2019 年上半年在建工程项目投入较多，因此在建工程余额大幅增加。

注 6：2019 年上半年加大了对研发项目的投入，因此开发支出余额大幅增加。

注 7：随着房地产开发项目的不断增加，预提土地增值税导致的可抵扣暂时性差异不断增大。同时，未结转项目的未弥补亏损也导致递延所得税资产增加。

(二) 受限资产情况

1、各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：万元

受限资产类别	账面价值	资产受限原因
货币资金	60,771.88	银行保证金
存货	3,739,896.05	用于债务担保
固定资产	7,053.53	用于债务担保
合计	3,807,721.46	-

2、发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

□适用 √不适用

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

单位：元、%

子公司名称	子公司报告期末总资产	子公司报告期营业收入	母公司直接或间接持有的股权比例 (%)	母公司持有的股权中权利限制情况原因
成都市美的房地产开发有限公司	1,528,923,253.60	4,486,689.37	100	用于债务担保
南昌市美的房地产开发有限公司	2,402,906,778.12	-	100	用于债务担保

五、负债情况

（一）主要负债变动情况

单位：亿元

项目	2019 年 6 月末	2018 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的原因
短期借款	36.81	60.42	-39.08%	注 1
应付票据	39.94	19.97	99.98%	注 2
应付账款	94.58	140.45	-32.66%	注 3
预收款项	897.93	665.58	34.91%	注 4
应付职工薪酬	3.30	6.76	-51.13%	注 5
应交税费	-31.15	17.98	-273.27%	注 6
应付利息	5.00	3.98	25.75%	-
其他应付款	265.11	231.29	14.62%	-
一年内到期的非流动负债	55.79	117.93	-52.69%	注 7
其他流动负债	24.42	30.97	-21.15%	-

长期借款	338.27	238.91	41.59%	注 8
应付债券	71.71	35.51	101.96%	注 9
长期应付款	0.12	0.02	566.65%	注 10
预计负债	0.00	0	0.00%	-
递延所得税负债	12.14	13.18	-7.88%	-

注 1：2019 年上半年由于部分短期借款到期清偿，因此短期借款余额大幅下降。

注 2：2019 年上半年加大了票据结算方式，因此应付票据余额显著增加。

注 3：2019 年上半年公司加快了对供应商的付款速率，因此应付账款余额大幅下降。

注 4：2019 年上半年随着公司更多房地产项目开盘，预收售房款大幅增加，因此预收款项余额大幅增加。

注 5：2018 年末计提的奖金于本期进行支付。

注 6：2019 年上半年预缴税费较多。

注 7：2019 年上半年部分一年内到期的非流动负债到期清偿，因此一年内到期的非流动负债大幅下降。

注 8：2019 年上半年随着经营规模的扩大，公司适当增加长期借款以满足业务发展需求，因此长期借款余额大幅增加。

注 9：2019 年上半年随着经营规模的扩大，公司适当以公司债券的方式筹措资金来满足业务发展需求，因此应付债券余额大幅增加。

注 10：2019 年上半年代收物业维修基金增加，因此长期应付款余额大幅增加。

（二）主要有息负债情况

报告期末借款总额 502.51 亿元，2018 年末借款总额 452.76 元。

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议。

适用 不适用

1、借款情况披露

单位：亿元

类别	上年末金额	本期变动金额	报告期末金额
银行贷款	236.42	95.92	332.34
企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具、资产支持专项计划	79.80	6.23	86.03
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	24.96	-17.56	7.40
其他借款	111.58	-34.84	76.74
合计	452.76	49.75	502.51

(三) 剩余借款金额达到报告期末净资产 5%以上的单笔借款情况

√存在 □不存在

单位：元

借款类别	债权人	金额	到期日	利率	担保情况
银行贷款	中国建设银行	1,800,000,000.00	2022-11-29	4.75%	第三方保证
非银贷款	粤财信托-工商银行	2,496,195,000.00	2022-9-6	6.18%	质押
非银贷款	平安资管	2,300,000,000.00	2020-7-19	7.00%	第三方保证
公司债	-	3,056,252,432.22	2022-1-2	5.30%	第三方保证

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

无

(五) 后续融资计划及安排**1、后续债务融资计划及安排**

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

公司将根据 2019 年的整体业务发展，恰当安排融资规模，结合当年融资环境，拓展新的融资渠道，优化债务结构，保证资金安全。

2、银行授信及使用情况

截至 2019 年 6 月 30 日，公司取得银行贷款授信总额为 1,112.09 亿元，其中已使用授信额度 491.23 亿元，尚未使用授信额度为 620.86 亿元。

3、截至本报告出具日已获批尚未发行的债券或工具发行额度：

截至本报告出具日已获批尚未发行公司债券发行额度：0 亿元。

六、利润及其他损益来源情况

报告期利润总额：12.97 亿元

报告期非经常性损益总额：2.94 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化原自非主要经营业务：

□适用 √不适用

七、对外担保情况

（一）对外担保增减变动情况

1、2019年6月末公司对外担保余额人民币 47.78 亿元，较 2018 年末对外担保余额人民币 32.78 亿元增加 15 亿元。

2、尚未履行及未履行完毕的对外担保金额是否超过报告期末净资产 30%

是 否

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五章 重大事项

一、关于公司重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

(一) 发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

(二) 控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东/实际控制人涉嫌犯罪被调查、被采取强制措施：

适用 不适用

报告期内发行人的控股股东/实际控制人被列为失信被执行人：是 否

四、关于暂停/终止上市的风险提示

适用 不适用

五、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

公司承诺，除以下事项外，报告期内无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

(一) 法规要求披露的事项

重大事项明细	披露网站	临时公告披露日期	最新进展	对公司经营情况和偿债能力的影响
发行人当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)	2019年3月18日	已按规定披露	不产生重大不利影响
发行人董事、监事、董事长或者总经理发生变动	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)	2019年2月25日	已按规定披露	不产生重大不利影响

(二) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无

第六章 特殊债项应当披露的其他事项

无

第七章 发行人认为应当披露的其他事项

无

。

第八章 备查文件目录

一、备查文件

（一）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；

（二）报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

（三）按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

二、查阅地点

本公司在办公场所置备上述备查文件原件。

（本页无正文，为《美的置业集团有限公司公司债券 2019 年半年度报告之盖章页》）

美的置业集团有限公司



附件 财务报表



资产负债表

会计月:2019-06

美地01表

币种:人民币元

单位:美的置业集团有限公司(合并)

资产	行次	期末账面余额	年初账面余额	负债和所有者权益	行次	期末账面余额	年初账面余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	26,959,779,211.60	23,946,884,220.40	短期借款	32	3,680,554,447.47	6,041,737,836.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	33	-	-
应收票据	3	344,209,541.03	1,736,316.37	应付票据	34	3,993,810,457.44	1,997,135,790.39
应收账款	4	636,218,222.49	2,552,694,671.15	应付账款	35	9,457,514,516.67	14,045,146,411.90
内部往来	5	-	-	预收款项	36	89,792,979,614.51	66,558,205,880.67
预付款项	6	2,403,585,118.38	244,186,305.30	应付职工薪酬	37	330,221,540.20	675,731,044.08
其他应收款	7	23,511,283,705.84	21,417,740,707.54	应交税费	38	-3,115,152,114.54	1,797,901,437.44
其中: 应收利息	8	12,454,252.31	-	其他应付款	39	28,017,759,373.78	23,129,349,491.02
应收股利	9	-	-	其中: 应付利息	40	499,934,585.45	397,575,685.20
存货	10	143,802,352,857.45	120,398,616,982.75	应付股利	41	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
一年内到期的非流动资产	11	-	-	一年内到期的非流动负债	42	5,579,170,504.55	11,792,647,893.23
其他流动资产	12	10,511,119,389.81	14,441,179,619.74	其他流动负债	43	2,442,189,203.56	3,097,255,180.54
流动资产合计	13	208,168,548,046.60	183,003,038,823.25	流动负债合计	44	140,179,047,543.64	129,135,110,965.28
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款	45	33,827,019,491.36	23,890,639,951.53
可供出售金融资产	14	265,400.00	265,400.00	应付债券	46	7,164,650,598.22	3,550,831,185.20
持有至到期投资	15	-	-	长期应付款	47	12,012,292.90	1,801,894.01
长期应收款	16	-	-	专项应付款	48	-	-
长期股权投资	17	3,457,103,871.68	1,675,407,712.56	预计负债	49	-	-
投资性房地产	18	495,642,169.51	511,229,057.53	递延所得税负债	50	1,213,820,811.85	1,317,600,832.96
固定资产	19	763,402,047.60	687,286,107.38	其他非流动负债	51	-	-
在建工程	20	138,084,622.80	64,823,564.97	非流动负债合计	52	42,217,503,194.33	28,760,873,863.70
工程物资	21	-	-	负债合计	53	182,396,550,737.97	157,895,984,828.98
生产性生物资产	22	-	-	所有者权益(或股东权益):			
油气资产	23	-	-	实收资本(或股本)	54	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
无形资产	24	213,033,162.43	201,283,191.30	资本公积	55	13,334,820,362.92	13,331,787,498.26
开发支出	25	16,018,053.09	3,247,365.67	库存股	56	-	-
商誉	26	6,358,911.60	6,358,911.60	盈余公积	57	209,026,746.12	209,026,746.12
长期待摊费用	27	39,373,819.26	42,598,555.65	未分配利润	58	5,964,775,147.73	5,113,042,827.24
递延所得税资产	28	3,037,202,281.77	1,101,419,041.60	外币报表折算差额	59	-	-
其他非流动资产	29	263,509,922.06	265,983,942.28	归属于母公司所有者权益	60	22,700,116,925.07	21,845,351,739.92
				少数股东权益	61	11,501,874,645.36	7,821,605,104.89
非流动资产合计	30	8,429,994,261.80	4,559,902,850.54	所有者权益合计	62	34,201,991,570.43	29,666,956,844.81
资产总计	31	216,598,542,308.40	187,562,941,673.79	负债和所有者权益总计	63	216,598,542,308.40	187,562,941,673.79

法定代表人:



财务负责人:

编制人:



利润表

会计月: 2019-06

美地02表

币种: 人民币元

单位: 美的置业集团有限公司(合并)

项目	行次	本年金额	上年同期累计金额
一、营业收入	1	9,572,375,453.13	6,563,341,149.49
主营业务收入	2	9,393,197,400.02	6,523,642,570.12
其他业务收入	3	179,178,053.11	39,698,579.37
二、营业成本	4	8,583,413,941.06	6,177,458,485.16
主营业务成本	5	6,099,734,697.04	3,934,534,095.84
其他业务成本	6	109,342,952.39	34,743,501.95
营业税金及附加	7	772,655,881.67	1,256,086,611.06
销售费用	8	1,061,707,294.02	572,803,110.82
管理费用	9	552,429,079.99	364,243,016.93
研发费用	10	21,813,857.42	
财务费用	11	5,755,965.24	21,859,743.80
资产减值损失	12	-40,025,786.71	-6,811,595.24
加: 其他收益	13	2,854,840.79	
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号添列)	14	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	15	167,914,144.65	48,611,222.30
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	16	-137,178,931.07	72,204,302.62
资产处置收益	17	151,308.14	
三、营业利润(损失以“-”号添列)	18	1,159,881,805.65	434,493,886.63
加: 营业外收入	19	177,871,614.20	148,326,743.75
减: 营业外支出	20	40,377,507.63	18,539,348.16
其中: 非流动资产处置损失	21	-	-
四、利润总额(损失以“-”号添列)	22	1,297,375,912.22	564,281,282.22
减: 所得税费用	23	294,225,858.36	235,995,905.51
五、净利润(损失以“-”号添列)	24	1,003,150,053.86	328,285,376.71
归属母公司所有者净利润	25	851,732,320.49	388,899,969.52
少数股东损益	26	151,417,733.37	-60,614,592.81
六、每股收益:	27		
(一) 基本每股收益	28		
(二) 稀释每股收益	29		
七、其他综合收益(其他综合亏损以“-”号填列)	30		
八、综合收益总额(综合亏损以“-”号填列)	31		

法定代表人:



财务负责人:

编制人:



现金流量表

会计月: 2019-06

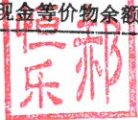
单位: 美的置业集团有限公司(合并)

美地03表

币种: 人民币元

项目	行次	本年金额	上年同期累计金额
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	1	33,843,350,161.58	22,072,439,240.72
收到的税费返还	2	-	
收到的其他与经营活动有关的现金	3	6,430,432,420.14	2,841,213,826.25
经营活动现金流入小计	4	40,273,782,581.72	24,913,653,066.97
购买商品、接受劳务支付的现金	5	31,828,671,184.22	23,170,875,133.21
支付给职工以及为职工支付的现金	6	1,750,424,031.69	613,902,620.43
支付的各项税费	7	4,057,632,069.56	3,020,801,788.45
支付的其他与经营活动有关的现金	8	4,786,823,150.88	2,125,550,017.38
经营活动现金流出小计	9	42,423,550,436.35	28,931,129,559.47
经营活动产生的现金流量净额	10	-2,149,767,854.63	-4,017,476,492.50
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	11	-	497,230,311.78
取得投资收益所收到的现金	12	83,094,404.87	102,240,287.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	13	151,308.14	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	
收到的其他与投资活动有关的现金	15	2,089,508,968.91	711,073,936.49
投资活动现金流入小计	16	2,172,754,681.92	1,310,544,536.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	186,378,196.40	16,493,005.40
投资所支付的现金	18	1,279,046,402.34	521,579,094.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	19	672,361,590.40	813,329,327.92
支付的其他与投资活动有关的现金	20	627,844,349.53	
投资活动现金流出小计	21	2,765,630,538.67	1,351,401,427.69
投资活动产生的现金流量净额	22	-592,875,856.75	-40,856,891.64
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金	23	3,473,331,205.28	672,342,801.94
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	24	3,473,331,205.28	672,342,801.94
取得借款所收到的现金	25	19,603,772,018.36	12,205,023,156.00
发行债券所收到的现金	26	5,049,422,000.00	1,440,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	27	747,700,404.43	621,839,292.49
筹资活动现金流入小计	28	28,874,225,628.07	14,939,205,250.43
偿还债务所支付的现金	29	15,606,493,726.09	9,264,012,280.00
偿还债券所支付的现金	30	3,499,268,000.00	
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金	31	1,604,372,333.90	1,017,962,939.35
支付的其他与筹资活动有关的现金	32	27,087,451.24	
筹资活动现金流出小计	33	20,737,221,511.23	10,281,975,219.35
筹资活动所产生的现金流量净额	34	8,137,004,116.84	4,657,230,031.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	5,394,360,405.46	598,896,646.94
加: 期初现金及现金等价物余额	37	20,957,699,979.78	17,444,673,687.55
六、期末现金及现金等价物余额	38	26,352,060,385.24	18,043,570,334.49

法定代表人:



财务负责人:

编制人:

所有者权益变动表

单位:美的置业集团有限公司(合并) 2019-06
会计月:2019-06

项目	本年金额						外币报表折算差额	归属于母公司权益合计	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	归属于母公司权益				
一、上年年末余额	3,191,494,668.30	13,331,787,498.26	-	209,026,746.12	5,113,042,827.24	21,845,351,739.92	7,821,605,104.89	29,666,956,844.81	-	-
加:会计政策变更										
前期差错更正										
二、本年年初余额	3,191,494,668.30	13,331,787,498.26	-	209,026,746.12	5,113,042,827.24	21,845,351,739.92	7,821,605,104.89	29,666,956,844.81	-	-
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		3,032,864.66			851,732,320.49	854,765,185.15	3,680,269,540.47	4,535,034,725.62		
(一)净利润					851,732,320.49	851,732,320.49	151,417,733.37	1,003,150,053.86		
(二)直接计入所有者权益的利得和损失										
上述(一)和(二)小计					851,732,320.49	851,732,320.49	151,417,733.37	1,003,150,053.86		
(三)所有者投入和减少资本										
股东投入资本										
股份支付计入股东权益的金额										
其他										
(四)利润分配										
提取盈余公积										
对股东的分配										
其他										
(五)所有者权益内部结转										
资本公积转增资本(或股本)										
盈余公积转增资本(或股本)										
利润分配转增资本(或股本)										
盈余公积弥补亏损										
其他		3,032,864.66								
四、本年年末余额	3,191,494,668.30	13,334,820,362.92	-	209,026,746.12	5,964,775,147.73	22,700,116,925.07	11,501,874,645.36	34,201,991,570.43	3,032,864.66	34,201,991,570.43

法定代表人:

财务负责人:

编制人:



朱永加

[Handwritten signature]





资产负债表

会计月: 2019-06

单位: 美的置业集团有限公司(本部)

美地01表

币种: 人民币元

资产	行次	期末账面余额	年初账面余额	负债和所有者权益	行次	期末账面余额	年初账面余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	5,667,286,628.31	6,812,532,144.80	短期借款	33	1,500,000,000.00	339,194,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	34		
应收票据	3			应付票据	35	133,910,137.91	35,951,687.73
应收账款	4	65,593,582.16	378,426,462.46	应付账款	36	110,352,139.41	345,004,131.45
内部往来	5			预收款项	37	57,343,804.33	8,988,708.22
预付款项	6	154,173,859.49	204,872.23	应付职工薪酬	38	86,464,548.02	147,300,725.02
其他应收款	7	71,131,028,686.29	63,350,639,752.13	应交税费	39	(10,122,758.57)	179,683,730.44
其中: 应收利息	8			其他应付款	40	55,601,707,872.47	49,102,890,451.60
应收股利	9			其中: 应付利息	41	291,210,784.24	240,066,575.38
存货	10	84,246,238.87	66,875,621.99	应付股利	42	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
一年内到期的非流动资产	11			一年内到期的非流动负债	43	2,091,779,833.50	4,999,207,863.16
其他流动资产	12	326,311,953.97	953,277,541.58	其他流动负债	44	718,857,965.33	693,216,583.87
流动资产合计	13	77,428,640,949.09	71,561,956,395.19	流动负债合计	45	60,290,293,542.40	55,851,437,881.49
				非流动负债:			
非流动资产:				长期借款	46	4,735,057,500.00	7,148,495,000.00
可供出售金融资产	14			应付债券	47	7,164,650,598.22	2,434,306,185.20
持有至到期投资	15			长期应付款	48		
长期应收款	16			专项应付款	49		
长期股权投资	17	12,332,720,640.19	11,804,051,046.66	预计负债	50		
投资性房地产	18			递延所得税负债	51		
固定资产	19	17,025,043.14	14,784,449.84	其他非流动负债	52		
在建工程	20			非流动负债合计	53	11,899,708,098.22	9,582,801,185.20
工程物资	21			负债合计	54	72,190,001,640.62	65,434,239,066.69
生产性生物资产	22			所有者权益(或股东权益):			
油气资产	23			实收资本(或股本)	55	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
无形资产	24	28,728,697.12	19,397,254.18	资本公积	56	13,128,703,521.05	13,128,703,521.05
开发支出	25			库存股	57		
商誉	26			盈余公积	58	209,026,746.12	209,026,746.12
长期待摊费用	27	13,514,894.33	13,104,790.51	未分配利润	59	1,370,053,924.42	1,634,192,163.20
递延所得税资产	28	268,650,276.64	184,362,228.98	外币报表折算差额	60		
其他非流动资产	29			归属于母公司所有者权益	61	17,899,278,859.89	18,163,417,098.67
				少数股东权益	62		
非流动资产合计	31	12,660,639,551.42	12,035,699,770.17	所有者权益合计	63	17,899,278,859.89	18,163,417,098.67
资产总计	32	90,089,280,500.51	83,597,656,165.36	负债和所有者权益总计	64	90,089,280,500.51	83,597,656,165.36

法定代表人:



财务负责人:

编制人:



利润表

会计月: 2019-06

单位: 美的置业集团有限公司(本部)

美地02表

币种: 人民币元

项目	行次	本年金额	上年同期累计金额
一、营业收入	1	184,861,162.44	410,351,231.48
主营业务收入	2	31,010,038.73	410,351,231.48
其他业务收入	3	153,851,123.71	
二、营业成本	4	623,530,754.25	371,222,086.76
主营业务成本	5	9,246,078.65	132,838,285.80
其他业务成本	6		
营业税金及附加	7	6,283,992.51	159,515,232.26
销售费用	8	(444,611.58)	18,339,411.31
管理费用	9	145,189,521.11	151,807,909.37
研发费用	10		
财务费用	11	476,913,146.45	(91,278,751.98)
资产减值损失	12	(13,657,372.89)	
加: 其他收益	13	400,000.00	
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号添列)	14		
投资收益(损失以“-”号填列)	15	79,368,764.64	22,277,990.88
资产处置收益	16	(333.45)	
三、营业利润(损失以“-”号添列)	17	(358,901,160.62)	61,407,135.60
加: 营业外收入	18	6,389,888.88	114,913,260.56
减: 营业外支出	19	0.50	1,998,218.31
四、利润总额(损失以“-”号添列)	20	(352,511,272.24)	174,322,177.85
减: 所得税费用	21	(88,373,033.46)	47,829,864.88
五、净利润(损失以“-”号添列)	22	(264,138,238.78)	126,492,312.97
(一) 按经营持续性分类	23		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	24		
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	25		
(二) 按所有权归属分类	26		
1. 归属母公司所有者净利润	27	(264,138,238.78)	126,492,312.97
2. 少数股东损益	28		
六、每股收益:	29		
(一) 基本每股收益	30		
(二) 稀释每股收益	31		
七、其他综合收益的税后净额	32		
八、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)	33		
每股收益:	34		
(一) 基本每股收益	35		
(二) 稀释每股收益	36		

法定代表人:



财务负责人:

编制人: 王树成



现金流量表

会计月:2019-06

单位:美的置业集团有限公司(本部)

美地03表

币种:人民币元

项 目	行次	本年累计数
一、经营活动产生的现金流量:	1	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	528,147,718.87
收到的税费返还	3	-
收到其他与经营活动有关的现金	4	(944,349,811.39)
经营活动现金流入小计	5	(416,202,092.52)
购买商品、接受劳务支付的现金	6	131,109,111.20
支付给职工以及为职工支付的现金	7	138,980,020.10
支付的各项税费	8	211,562,341.12
支付其他与经营活动有关的现金	9	3,552,108,913.76
经营活动现金流出小计	10	4,033,760,386.18
经营活动产生的现金流量净额	11	(4,449,962,478.70)
二、投资活动产生的现金流量:	12	
收回投资收到的现金	13	817,528.09
取得投资收益收到的现金	14	79,368,764.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	-
收到其他与投资活动有关的现金	17	63,227,500.00
投资活动现金流入小计	18	143,413,792.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	17,449,925.48
投资支付的现金	20	528,669,593.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	43,855,716.26
投资活动现金流出小计	23	589,975,235.27
投资活动产生的现金流量净额	24	(446,561,442.54)
三、筹资活动产生的现金流量:	25	
吸收投资收到的现金	26	
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	
取得借款收到的现金	28	2,023,362,759.18
发行债券收到的现金	29	5,060,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30	63,000,000.00
筹资活动现金流入小计	31	7,146,362,759.18
偿还债务支付的现金	32	5,297,248,978.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33	575,142,244.31
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	34	
支付其他与筹资活动有关的现金	35	63,000,000.00
筹资活动现金流出小计	36	5,935,391,222.82
筹资活动产生的现金流量净额	37	1,210,971,536.36
四、汇率变动对现金的影响	38	-
五、本级合并范围外的单位对结算中心内部存款现金影响	39	2,540,306,868.39
六、现金及现金等价物净增加额	40	(1,145,245,516.49)
加:年初现金及现金等价物余额	41	6,812,532,144.80
七、年末现金及现金等价物余额	42	5,667,286,628.31

法定代表人:

财务负责人:

编制人:

所有者权益变动表

会计月: 2019-06

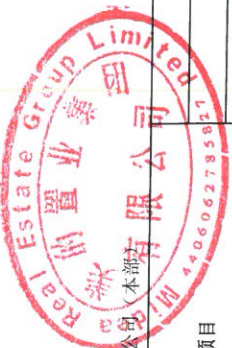
单位: 美的置业集团有限公司 (本部) 币种: 人民币元

项目	归属于母公司权益						本年金额		归属于母公司权益合计	少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	归属于母公司权益合计	少数股东权益			
一、上年年末余额	3,191,494,668.30	13,128,703,521.05		209,026,746.12	1,634,192,163.20		18,163,417,098.67			18,163,417,098.67	
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
二、本年初余额	3,191,494,668.30	13,128,703,521.05		209,026,746.12	1,634,192,163.20		18,163,417,098.67			18,163,417,098.67	
三、本年增加变动余额 (减少以“-”号填列)					(264,138,238.78)		(264,138,238.78)			(264,138,238.78)	
(一) 净利润					(264,138,238.78)		(264,138,238.78)			(264,138,238.78)	
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失											
上述 (一) 和 (二) 小计											
(三) 所有者投入和减少资本					(264,138,238.78)		(264,138,238.78)			(264,138,238.78)	
股东投入资本											
股份支付计入股东权益的金额											
其他											
(四) 利润分配											
提取盈余公积											
对股东的分配											
其他											
(五) 所有者权益内部结转											
资本公积转增资本 (或股本)											
盈余公积转增资本 (或股本)											
利润分配转增资本 (或股本)											
盈余公积弥补亏损											
其他											
四、本年年末余额	3,191,494,668.30	13,128,703,521.05		209,026,746.12	1,370,053,924.42		17,899,278,859.89			17,899,278,859.89	

法定代表人:

财务负责人:

编制人: 王树元



美的置业集团有限公司

财务报表附注

2019年1-6月

一、公司基本情况

(一) 公司概况

美的置业集团有限公司(以下简称公司或本公司)前身系顺德威灵房产有限公司(以下简称威灵房产公司),威灵房产公司系由顺德市美的房产有限公司、威灵(香港)有限公司共同出资设立,经1994年12月23日顺德市贸易发展局以顺贸引字(1994)334号文件批准,于1995年1月13日在顺德市工商行政管理局登记注册,取得注册号为440681400000523的《企业法人营业执照》。威灵房产公司成立时注册资本1,120万美元,其中:顺德市美的房产有限公司出资386.4万美元,占34.5%;威灵(香港)有限公司出资733.6万美元,占65.5%。

2010年3月24日,经佛山市顺德区市场安全监管局以顺德核变通外字(2010)第1000134958号核准书同意,威灵房产公司名称变更为广东美的置业有限公司。

2018年1月9日,经佛山市顺德区市场监督管理局以顺监核变通外字[2018]第1800005077号核准书同意,广东美的置业有限公司名称变更为美的置业集团有限公司。

经过历次股权转让和增资,截止2018年12月31日,公司注册资本变更为380,749.37万人民币,实收资本为319,149.47万人民币元,根据章程约定新增注册资本于2025年1月10日前缴足。具体股权结构如下:

股东名称	持股比例(%)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)
美的建业(香港)有限公司	57.79	220,052.13	158,452.23
宁波梅山保税港区越宸投资管理有限公司	42.21	160,697.24	160,697.24
合计	100.00	380,749.37	319,149.47

公司注册地址:佛山市顺德区北滘镇美的大道6号美的总部大楼D区10楼A区;法定代表人:郝恒乐。

本公司属房地产行业。经营范围为:经营改造旧城区;房地产开发、经营、销售、出租;房地产营销策划。本期项目开发地点位于佛山市顺德区北滘镇镇BJ-1-2D地块(以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施)。

本公司的母公司为美的建业(香港)有限公司;集团最终母公司为美的发展控股(BVI)有

限公司；实际控制人为何享健先生和卢德燕女士。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、主要会计政策和会计估计

本公司及各子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，对应收款项坏账准备计提方法、存货的确认和计量、固定资产折旧、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司、境外子公司采用人民币为记账本位币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

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的会计处理

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。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产和负债，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，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。公司取得的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；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同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之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起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，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。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

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。

公司在购买日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；对于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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，

公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、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。

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；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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。

3. 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

(六) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，

通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

2. 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，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定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；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。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

3. 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的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。

4. 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧

失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司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与商誉之和，形成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被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理（即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外，其余一并转入当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量。

5. 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资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。

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”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。即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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，作为权益性交易计入资本公积（股本溢价）。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

1. 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
2. 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；

3. 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
4. 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3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。

(九) 外币业务折算和外币报表的折算

1. 外币交易业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同)折合记账本位币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

2. 外币货币性项目和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)用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益)；以及(3)可供出售的外币货币性项目除摊余成本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，计入当期损益。

(十) 金融工具的确认和计量

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或者权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

1. 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：1) 取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；3) 属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：1) 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；2) 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资取得时按公允价值(扣除已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交

易费用之和作为初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失)，同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

(3) 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。

可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。取得时按照公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。期末除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益；但是，对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。处置时，将取得的价款与该项金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期

损益。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

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。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该项金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和；(2)所转移金融资产的账面价值。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)终止确认部分收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和；(2)终止确认部分的账面价值。

3. 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(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，其分类与前述在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资产的条件一致。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(2) 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

4. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。对现存金融负债全部或者部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或者部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或者承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

5. 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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

金融负债与权益工具的区别：

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- (3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同

将交付可变数量的自身权益工具。

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

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

6. 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

7. 金融资产的减值准备

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：(1)发行方或债务人发生严重财务困难；(2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；(3)本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；(4)债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；(5)因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；(6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体

评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或者债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；(7) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；(9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(1) 持有至到期投资、贷款和应收账款减值测试

先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产减值

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

8. 金融资产和金融负债的抵销

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

(十一) 公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用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，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值[包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等]；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(十二) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项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	应收账款——金额 200 万元以上(含)的款项；其他应收款——金额 1000 万元以上(含)的款项。
------------------	--

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备;经单独进行减值测试未发生减值的,将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。
----------------------	--

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
组合一	按债务单位的信用风险特征划分,主要为经单独测试后减值风险极小的应收款项	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
组合二	除组合一及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项	账龄分析法

以账龄为信用风险组合的应收款项坏账准备计提方法:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5	5
1—2年	10	10
2—3年	30	30
3—4年	40	40
4—5年	50	50
5年以上	100	100

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

4. 对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等),根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

5. 如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

(十三) 存货的确认和计量

1. 存货按房地产开发存货和非房地产开发存货分类。房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房,以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等;非房地产开发存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的

材料和物料等。

2. 企业取得存货按实际成本计量。(1) 外购原材料、库存商品的成本即为其采购成本，通过进一步加工取得的非房地产开发存货成本由采购成本和加工成本构成。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。(2) 债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。(3) 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存货通常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存货的成本。(4) 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

3. 存货发出的核算方法：

(1) 发出材料、产成品(自制半成品)、库存商品等采用月末一次加权平均法。

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

(3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

5. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期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，其中：

(1) 产成品、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；

(2) 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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期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、具有相同或者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。

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。

6. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十四) 持有待售的非流动资产或处置组的确认和计量

1. 划分为持有待售类别的条件

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，在满足下列条件时，将其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。有关规定要求相关权力机构或者监督部门批准后方可出售的，公司已经获得批准。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。

公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，当拟出售的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子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

持有待售的非流动资产或处置组不再满足持有待售类别划分条件的，公司停止将其划分为持有待售类别。部分资产或负债从持有待售的处置组中移除的，处置组中剩余资产或负债新组成的处置组仍满足持有待售划分条件的，公司将新组成的处置组划分为持有待售类别，

否则将满足持有待售类别划分条件的非流动资产单独划分为持有待售类别。

对于当期首次满足持有待售类别划分条件的非流动资产或处置组，不调整可比会计期间的资产负债表。

2. 持有待售类的非流动资产或处置组的初始计量及后续计量

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。在初始计量或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。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的负债的利息和其他费用应继续予以确认。

公司对持有待售的处置组确认资产减值损失金额时，先抵减处置组商誉的账面价值，再根据处置组中适用《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》（以下简称第 42 号准则）计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用第 42 号准则计量规定的资产和负债的账面价值，再按照上述相关规定进行会计处理。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益；划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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第 42 号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，转回金额依据处置组中除商誉外的适用第 42 号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，同时将转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

3. 划分为持有待售类别的终止确认和计量

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十五) 长期股权投资的确认和计量

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本附注三(十)“金融工具的确认和计量”。

1. 共同控制和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。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

(1)同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按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其初始投资成本。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、所承担债务账面价值或发行股份的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股东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为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，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。合并成本为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。购买方为企业合并而发生的审计、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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。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；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 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：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有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。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，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

(1) 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。

(2) 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。

采用权益法核算的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；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。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；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。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。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。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，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、冲减长期应收项目的账面价值。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。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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。

对于本公司向合营企业与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。本公司向合营企业或者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。本公司自联营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。

4. 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。

(1) 权益法核算下的长期股权投资的处置

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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，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。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，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，在终止确认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。

(2) 成本法核算下的长期股权投资的处置

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者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者负债相同的基础进行处理，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、其他综合收益和净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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施

共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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，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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

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

(十六) 投资性房地产的确认和计量

1. 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者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)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如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。

3. 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

4. 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

5. 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。

(十七) 固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：(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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-35	5	2.71-4.75
机器设备	平均年限法	5-15	5	6.33-19.00
运输工具	平均年限法	5	5	19.00
电子设备及其他	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

说明：

(1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

(2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

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

4. 融资租入固定资产的认定依据和计价方法

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；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够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。

5. 其他说明

(1) 因开工不足、自然灾害等导致连续 3 个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

(2) 若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认，并停止折旧和计提减值。

(3) 固定资产出售、转让、报废或者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。

(4) 本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(十八) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按

按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

(十九) 借款费用的确认和计量

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。

1. 借款费用资本化的确认原则

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。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者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，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。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。

(3) 停止资本化：当所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者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销)，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金

额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率)，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(二十) 无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价、相关税费以及直接归属于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。

与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之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。自行开发构建厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本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分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无

形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1)运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2)技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3)以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；(4)现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5)为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6)对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7)与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理；预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

3. 内部研究开发项目支出的确认和计量

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；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、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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，可证明其有用性；(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。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；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。

(二十一) 长期资产的减值损失

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

1. 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

2. 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

3. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

4. 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

5. 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

6. 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；

7. 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。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。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，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

（二十二）长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

（二十三）职工薪酬

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1. 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

2. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利的会计处理方法

在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或者裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金),按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(二十四) 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的,通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别分以下情况处理:所需支出存在一个连续范围(或区间),且该范围内各种结果发生的可能性相同的,则最佳估计数按照该范围的中间值:即上下限金额的平均数确定。所需支出不存在一个连续范围(或区间),或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的,如或有事项涉及单个项目的,则最佳估计数按照最可能发生金额确定;如或有事项涉及多个项目的,则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十五) 股份支付的确认和计量

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付是为了获取职工(或其他方)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。包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

(1)存在活跃市场的,按照活跃市场中的报价确定;(2)不存在活跃市场的,采用估值技术确定,包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日,本公司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。在可行权日,最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

4. 股份支付的会计处理

(1)以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,授予后立即可行权的,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应调整资本公积;完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础,按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,相应调整资本公积,在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以权益结算的股份支付换取其他方服务的,若其他方服务的公允价值能够可靠计量的,按照其他方服务在取得日的公允价值计量;其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的,按照权益工具在服务取得日的公允价值计量,计入相关成本或费用,相应增加所有者权益。

(2)以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付换取职工服务的,授予后立即可行权的,在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债;完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付,在等待期内的每个资产负债表日,以对可行权情况的最佳估计为基础,按公司承担负债的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。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。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司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；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司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；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额(将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)。职工或者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，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予权益工具用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对被授予的替代权益工具进行处理。

5. 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中之一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

(1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积(其他资本公积)或负债。

(2) 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

(二十六) 股份回购

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积（其他资本公积）累计金额，同时，按照其差额调整资本公积（股本溢价）。

（二十七）优先股、永续债

1. 永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2）如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

2. 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用以外，均计入当期损益。归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

（二十八）收入确认原则

1. 收入的总确认原则

（1）销售商品

商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；3)收入的金额能够可靠地计量；4)相关的经济利益很可能流入企业；5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(4) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 当期未完成的建造合同，按照合同收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入，确认当期合同收入；按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认的

费用，确认当期合同费用。当期完成的建造合同，按照实际合同总收入扣除以前会计期间累计已确认收入，确认为当期合同收入；按照累计实际发生的合同成本扣除以前期间累计已确认费用，确认当期合同费用。

5)资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 房地产销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认开发产品的销售收入。

(2) 物业出租

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业管理服务

本公司在物业管理/增值服务已经提供，与物业管理/增值服务相关的经济利益能够流入企业，相关的成本可以可靠计量时，确认物业管理/增值收入。

(二十九) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；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。对于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，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

(1) 政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

(2) 根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用

或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

(3)若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：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。

2. 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

(1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合条件企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

(2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

(3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

(4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

3. 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，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；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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企业提供贷款的，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。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

(1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

(2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

(3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债与资产负债日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异

转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,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,转回减记的金额。

2. 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,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

(三十一) 租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

2. 经营租赁的会计处理

(1) 出租人:公司出租资产收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 租入人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司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，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(三十二) 终止经营

1. 终止经营的条件

终止经营，是指公司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。

2. 终止经营的列报

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并报表中列报相关终止经营损益；在利润表中将终止经营处置损益的调整金额作为终止经营损益列报。

非流动资产或处置组不再划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除的，公司在当期利润表中将非流动资产或处置组的账面价值调整金额作为持续经营损益列报。公司的子公司、共同经营、合营企业、联营企业以及部分对合营企业或联营企业的投资不再继续划分为持有待售类别或从持有待售的处置组中移除的，公司在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失或转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失或转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

(三十三) 重大会计判断和估计说明

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，本公司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. 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值基于对应收款项可收回性的评估，涉及管理层的判断和估计。实际的应收款项减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

2. 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。

3. 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

4. 非金融非流动资产减值

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。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，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。

9. 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据；如果无法获得第一层次输入值，则聘用第三方有资质的评估机构进行估值，在此过程中本公司管理层与其紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。

(三十四) 主要会计政策和会计估计变更说明

1. 会计政策变更

本期公司无会计政策变更事项。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

(三十五) 前期差错更正说明

本期公司无重要前期差错更正事项。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	10%、5%、6%等[注1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额；对预售房款根据房地产所在地规定的预缴率预缴。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴；预缴率适用房地产所在地具体规定。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%等
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%[注2]

[注1] 房地产销售增值税一般计税税率为10%；房地产销售增值税简易计税税率为5%；物业管理服务增值税税率为6%。

[注2] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
贵阳市美的物业管理有限公司	15%
重庆美荣房地产开发有限公司	15%
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	15%
佛山市南海区昭信物业管理有限公司	20%
佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠及批文

1. 2016年12月22日，贵阳市观山湖区地方税务局同意子公司贵阳市美的物业管理有限公司根据财政[2011]58号《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战

略有关税收政策问题的通知》第二条提交的企业所得税减免申请，并下发观地地税通[2016]15873号通知书，同意贵阳市美的物业管理有限公司2016年1月1日至2020年12月31日企业所得税按15%计缴。

2. 2016年12月，子公司广东美的物业管理股份有限公司根据财税[2016]36号附件3《财政部 国家税务总局关于全国推开营业税改征增值税试点的通知》第三条第（一）款第2项申请企业招用退役士兵扣减增值税优惠事项，经主管税务机关同意。

3. 2016年12月，子公司广东美的物业管理股份有限公司根据财税[2016]36号附件3《财政部 国家税务总局关于全国推开营业税改征增值税试点的通知》第一条第（三十一）款申请家政服务企业由员工制家政服务员提供家政服务取得的收入免征增值税优惠，经主管税务机关同意。

4. 2018年7月，佛山市南海区昭信物业管理有限公司、佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司根据财税[2018]77号《财政部、税务总局于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》第一条第（二）款自2018年1月1日至2020年12月31日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由50万元提高至100万元，对年应纳税所得额低于100万元（含100万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

5. 贵阳美的新时代房地产发展有限公司、重庆美荣房地产开发有限公司根据财税[2011]58号《财政部 海关总署 国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》第二条设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指2018年12月31日，期末系指2019年6月30日；本期系指2019年1-6月，上年系指2018年度。金额单位为人民币元。

（一）货币资金

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	247,825.63	354,347.42
银行存款	26,737,338,252.36	20,192,535,453.29
其他货币资金	222,193,133.61	3,753,994,419.69
合 计	26,959,779,211.60	23,946,884,220.40

(二) 其他应收款

1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	12,454,252.31	-	12,454,252.31
应收股利	-	-	-
其他应收款	23,736,151,944.66	237,322,491.13	23,498,829,453.53
合 计	23,748,606,196.97	237,322,491.13	23,511,283,705.84

续上表：

项 目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	21,675,537,680.97	257,796,973.43	21,417,740,707.54
合 计	21,675,537,680.97	257,796,973.43	21,417,740,707.54

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并 单项计提坏账准 备	160,000,000.00	0.67	158,000,000.00	98.75	2,000,000.00
按组合计提坏账 准备	23,576,151,944.66	99.33	79,322,491.13	0.34	23,496,829,453.53
单项金额虽不重 大但单项计提坏 账准备	-	-	-	-	-
合 计	23,736,151,944.66	100.00	237,322,491.13	1.00	23,498,829,453.53

续上表：

种 类	期初数			
-----	-----	--	--	--

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	160,000,000.00	0.74	158,000,000.00	98.75	2,000,000.00
按组合计提坏账准备	21,515,537,680.97	99.26	99,796,973.43	0.46	21,415,740,707.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
合计	21,675,537,680.97	100.00	257,796,973.43	1.19	21,417,740,707.54

(2) 坏账准备计提情况

1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
崔伟明	10,000,000.00	8,000,000.00	80.00	债务人资金周转困难，收回可能性较低
保定市中能房地产开发有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	100.00	债务人资金周转困难，收回可能性较低
小计	160,000,000.00	158,000,000.00	98.75	

2) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合一	22,889,971,225.54	-	-
组合二	686,180,719.12	79,322,491.13	11.56
小计	23,576,151,944.66	79,322,491.13	0.34

(三) 存货

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,080,982,337.15	39,780,034.47	3,041,202,302.68
开发成本	124,300,547,124.02	327,616,707.02	123,972,930,417.00
拟开发土地	16,775,107,936.65		16,775,107,936.65
出租开发产品	2,564,400.00		2,564,400.00
其他	10,547,801.12		10,547,801.12
合计	144,169,749,598.94	367,396,741.49	143,802,352,857.45

续上表：

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,099,668,867.48	39,780,034.47	3,059,888,833.01
开发成本	99,779,111,164.81	309,616,659.02	99,469,494,505.79
拟开发土地	17,843,292,560.70	-	17,843,292,560.70
出租开发产品	2,564,400.00	-	2,564,400.00
其他	23,376,683.25	-	23,376,683.25
合 计	120,748,013,676.24	349,396,693.49	120,398,616,982.75

2. 存货跌价准备

(1) 增减变动情况

类 别	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
开发产品	39,780,034.47				39,780,034.47
开发成本	309,616,659.02	18,000,048.00			327,616,707.02
小 计	349,396,693.49	18,000,048.00	-	-	367,396,741.49

(四) 其他流动资产

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
待摊费用	1,500,000.00	38,455,082.99
待转税项	10,263,913,781.90	14,198,104,536.75
理财产品	109,305,491.65	105,000,000.00
专项资产管理计划	136,400,116.26	99620000
合 计	10,511,119,389.81	14,441,179,619.74

2. 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(五) 借款

1. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
信用借款		960,693,836.01
抵押借款		299,530,000.00
质押借款		-
第三方保证		80,000,000.00
抵押+第三方保证		2,729,300,000.00
抵押+质押+第三方保证		1,972,214,000.00
合计		6,041,737,836.01

2. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	4,140,522,171.05	8,293,440,030.07
一年内到期的应付债券	1,438,648,333.50	3,499,207,863.16
合计	5,579,170,504.55	11,792,647,893.23

(2) 一年内到期的长期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款		130,500,000.00
保证借款		3,202,780,000.00
抵押+第三方保证		4,920,160,030.07
质押+第三方保证		40,000,000.00
抵押+质押+第三方保证		-
小计		8,293,440,030.07

(3) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	期限	发行金额	期初余额
16 美的债	500,000,000.00	2016-1-5	3 年	495,000,000.00	499,956,740.75
16 美的债 01	1,000,000,000.00	2016-3-31	3 年	998,000,000.00	999,826,795.99

16 美的债 02	2,000,000,000.00	2016-6-1	3 年	1,996,000,000.00	1,999,424,326.42
18 美的 01	1,440,000,000.00	2018-5-24	3 年	1,438,060,000.00	1,438,619,603.48
小计	4,940,000,000.00			4,927,060,000.00	4,937,827,466.64

续上表

债券名称	本期发行	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16 美的债		43,259.25	500,000,000.00	-
16 美的债 01		173,204.01	1,000,000,000.00	-
16 美的债 02		575,673.58	2,000,000,000.00	-
18 美的 01		28,730.02		1,438,648,333.50
小计	-	820,866.86	3,500,000,000.00	1,438,648,333.50

3. 长期借款

借款类别	期末数	期初数
信用借款		60,000,000.00
抵押借款		989,400,000.00
质押借款		2,496,195,000.00
第三方保证		11,078,670,000.00
抵押+第三方保证		8,316,954,951.53
质押+第三方保证		142,500,000.00
抵押+质押+第三方保证		806,920,000.00
合 计		23,890,639,951.53

(六) 其他应付款

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	499,934,585.45	397,575,685.20
应付股利	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他应付款	26,517,824,788.33	21,731,773,805.82
合 计	28,017,759,373.78	23,129,349,491.02

2. 应付利息

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	499,934,585.45	397,575,685.20

3. 应付股利

项 目	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
普通股股利	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	-

4. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
暂借款	22,117,350,266.73	17,058,899,774.48
股权转让款	131,738,004.79	853,722,808.12
押金保证金	746,681,541.37	463,211,087.05
售房诚意金	172,611,351.68	86,318,061.68
暂收应付款	3,348,384,713.45	3,045,676,640.84
预提费用		130,843,848.24
其他	1,058,910.31	93,101,585.41
合 计	26,517,824,788.33	21,731,773,805.82

(七) 应付债券

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数
公司债券	6,048,125,598.22	2,434,306,185.20
资产支持专项计划[注 1]	1,116,525,000.00	1,116,525,000.00
合 计	7,164,650,598.22	3,550,831,185.20

2. 应付债券明细情况

项 目	期末数	期初数
债券面值	6,060,000,000.00	2,440,000,000.00
利息调整	-11,874,401.78	-5,693,814.80
合 计	6,048,125,598.22	2,434,306,185.20

3. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
18 美置 01[注 1]	1,000,000,000.00	2018-9-17	3 年	995,000,000.00	995,686,581.72
19 美的 01[注 2]	3,060,000,000.00	2019-1-28	3 年	3,055,680,000.00	-
19 美置 01[注 3]	1,000,000,000.00	2019-1-2	3 年	996,000,000.00	-
19 美置 02[注 4]	1,000,000,000.00	2019-2-27	3 年	997,742,000.00	-
合 计	6,060,000,000.00			6,044,422,000.00	995,686,581.72

续上表

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
18 美置 01			1,129,684.80		996,816,266.52
19 美的 01	3,055,680,000.00		572,432.22		3,056,252,432.22
19 美置 01	996,000,000.00		946,639.17		996,946,639.17
19 美置 02	997,742,000.00		368,260.31		998,110,260.31
合 计	5,049,422,000.00	-	3,017,016.50	-	6,048,125,598.22

4. 其他说明

[注 1]本公司于 2018 年 9 月 17 日向机构投资者发行债券人民币 10.00 亿元。该债券期限为 3 年，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利息选择权和投资者回售选择权，票面利率 7.50%，在债券存属期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 2]本公司于 2019 年 1 月 28 日向机构投资者发行债券人民币 30.60 亿元。该债券期限为 3 年，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利息选择权和投资者回售选择权，票面利率 5.30%，在债券存属期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 3]本公司于 2019 年 1 月 2 日向机构投资者发行债券人民币 10.00 亿元。该债券期限为 3 年，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利息选择权和投资者回售选择权，票面利率 7.00%，在债券存属期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 4]本公司于 2019 年 2 月 27 日向机构投资者发行债券人民币 10.00 亿元。该债券期限为 3 年，债券存续期的第 2 个计息年度末设发行人调整票面利息选择权和投资者回售选择权，票面利率 6.50%，在债券存属期内利率固定不变，采取单利按年付息。

(八) 实收资本

1. 明细情况

投资人	期初数	期初出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	期末出资比例 (%)
美的建业（香港）有限公司	1,584,522,271.18	49.65	-	-	1,584,522,271.18	49.65
宁波梅山保税港区榭宸投资管理有限公司	1,606,972,397.12	50.35	-	-	1,606,972,397.12	50.35
合计	3,191,494,668.30	100.00	-	-	3,191,494,668.30	100.00

(九) 资本公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	13,331,787,498.26	3,032,864.66		13,334,820,362.92

(十) 盈余公积

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
储备基金	104,513,373.06	-	-	104,513,373.06
企业发展基金	104,513,373.06	-	-	104,513,373.06
合计	209,026,746.12	-	-	209,026,746.12

2. 盈余公积增减变动原因及依据说明

根据公司章程规定，按母公司净利润的 5.00%提取储备基金，5.00%提取企业发展基金。

(十一) 未分配利润

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
上年年末余额	5,113,042,827.24	3,127,092,845.47
加：年初未分配利润调整		-33,573,496.35
调整后本年年初余额	5,113,042,827.24	3,093,519,349.12

加：本期归属于母公司所有者的净利润	851,732,320.49	3,005,355,751.55
其中：被合并方在合并前实现的净利润		5,179,670.45
减：提取储备基金		22,592,308.91
提取企业发展基金		22,592,308.91
支付永续债利息		-
已分配普通股股利		1,000,000,000.00
加：同一控制下企业合并		59,352,344.39
期末未分配利润	5,964,775,147.73	5,113,042,827.24

(十二) 营业收入/营业成本

1. 明细情况

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
主营业务收入	9,393,197,400.02	6,099,734,697.04	6,523,642,570.12	3,934,534,095.84
其他业务收入	179,178,053.11	109,342,952.39	39,698,579.37	34,743,501.95
合 计	9,572,375,453.13	6,209,077,649.43	6,563,341,149.49	3,969,277,597.79

2. 主营业务收入/主营业务成本(按行业分类)

项 目	本期数		上年数	
	收 入	成 本	收 入	成 本
房地产销售	8,992,345,815.18	5,798,432,855.36	6,227,141,879.30	3,795,770,803.27
其他	400,851,584.84	301,301,841.68	296,500,690.82	138,763,292.57
小 计	9,393,197,400.02	6,099,734,697.04	6,523,642,570.12	3,934,534,095.84

美的置业集团有限公司

保证人财务报表

适用 不适用



合并资产负债表

2019年3月

单位：美的控股有限公司（合并）

美合01表 单位：千元

资 产	年初余额	期末余额	负债和所有者权益 (或股东权益)	年初余额	期末余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	28,008,946	29,956,221	短期借款	2,360,910	1,927,130
衍生金融工具	220,197	87,975	向中央银行借款	99,754	50,996
以公允价值计量且其变	687,854	6,839,185	吸收存款及同业存放	44,386	91,638
应收票据及应收账款	31,992,372	38,895,290	衍生金融负债	756,299	275,822
预付款项	2,239,315	2,515,850	应付票据及应付账款	60,302,573	65,925,151
发放贷款及垫款	11,328,392	12,786,217	预收款项	16,795,412	13,156,549
其他应收款	21,901,660	22,830,562	应付职工薪酬	5,802,820	3,986,315
存货	29,823,271	24,280,225	应交税费	3,887,288	3,694,047
一年内到期的非流动资产	-	559	其他应付款	3,711,454	2,786,645
其他流动资产	79,884,655	86,109,673	短期融资券	-	-
			一年内到期的非流动负债	7,129,711	8,425,107
			其他流动负债	31,319,709	37,552,381
流动资产合计	206,086,662	224,301,757	流动负债合计	132,210,316	137,871,781
非流动资产：			非流动负债：		
可供出售金融资产	4,275,312	3,622,606	长期借款	39,817,788	42,243,578
持有至到期投资	-	-	应付债券	-	-
长期应收款	34,815	16,280	长期应付款	88,890	103,240
长期股权投资	5,363,630	3,723,743	专项应付款	-	-
其他非流动金融资产	-	861,403	预计负债	268,889	276,291
投资性房地产	391,765	387,008	递延收益	649,950	682,961
固定资产	24,379,334	23,888,182	递延所得税负债	4,424,561	4,420,658
在建工程	2,330,951	2,290,538	其他非流动负债	3,496,670	3,364,565
工程物资	-	-	非流动负债合计	48,746,748	51,091,293
生产性生物资产	21,248	20,968	负债合计	180,957,064	188,963,074
油气资产	-	-	所有者权益（或股东权益）：		
无形资产	16,330,036	15,802,528	实收资本（或股本）	330,000	330,000
开发支出	-	-	资本公积	14,258,683	13,299,640
商誉	29,131,662	28,210,176	减：库存股	1,632,918	493,394
长期待摊费用	1,242,377	1,217,730	其他综合收益	-193,809	-209,106
递延所得税资产	4,437,055	4,756,744	盈余公积	109,922	109,922
其他非流动资产	552,939	506,589	一般风险准备	125,572	125,572
			未分配利润	35,748,698	37,835,574
			归属于母公司所有者权益合计	48,746,148	50,998,208
			少数股东权益	64,874,574	69,644,970
非流动资产合计	88,491,124	85,304,495	所有者权益合计	113,620,722	120,643,178
资产总计	294,577,786	309,606,252	负债和所有者权益总计	294,577,786	309,606,252

法定代表人：何享健

主管会计工作负责人：赵军

会计机构负责人：任凌艳



合并利润表

2019年3月

单位：美的控股有限公司（合并）

美合02表 单位：千元

项 目	本期累计数
一、营业总收入	75,624,045
其中：营业收入	75,329,399
利息收入	294,332
手续费及佣金收入	314
二、营业成本	67,887,251
其中：营业成本	53,937,724
利息支出	75,120
手续费及佣金支出	2,456
营业税金及附加	491,353
销售费用	9,524,952
管理费用	2,069,137
研发费用	2,205,598
财务费用	-431,430
资产减值损失	12,341
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	302,762
投资收益（损失以“-”号填列）	-88,028
资产处置收益	-6,369
其他收益	66,516
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,011,675
加：营业外收入	45,614
减：营业外支出	13,475
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,043,814
减：所得税费用	1,177,987
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,865,827
归属于母公司所有者的净利润	2,375,161
少数股东损益	4,490,666
被合并方在合并前实现的净利润	
本年未确认投资损失	
六、每股收益：	
（一）基本每股收益	
（二）稀释每股收益	

法定代表人：何享健

主管会计工作负责人：赵军

会计机构负责人：任凌艳