

美的置业集团有限公司

2021 年年度报告



美的置业集团有限公司

2022 年 4 月

声明与承诺

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证定期报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及银行间市场相关自律管理要求履行了相关内部程序。

目 录

第一章 重要提示及释义.....	4
第二章 企业及中介机构主要情况.....	6
第三章 债务融资工具存续情况.....	10
第四章 报告期内重要事项.....	15
第五章 财务报告.....	23
第六章 备查文件.....	24

第一章 重要提示及释义

一、风险提示

（一）受限资产占比较高的风险

截至 2021 年 12 月 31 日，公司货币资金、存货及投资性房地产等受限资产合计 441.55 亿元，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。

（二）对外担保金额较大的风险

截至 2021 年 12 月 31 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 143 笔，总金额为 124.20 亿元。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。

（三）房地产行业调控政策变化的风险

近年来房地产行业属国家重点调控对象。房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，但在部分城市，仍然存在房地产投资过热、住房供应结构不合理、房价上涨过快等问题。为了促进房地产行业和国民经济健康协调发展，国家在未来可能出台新的调控政策。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利影响。

二、释义

释义项	指	释义内容
美的置业/本公司/公司/发行人	指	美的置业集团有限公司
债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
中期票据	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的，约定在一定期限（1年以上）还本付息的债务融资工具
超短期融资券	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在 270 天以内还本付息的债务融资工具
定向债务融资工具/PPN	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场以非公开定向发行方式发行并在特定机构投资者范围内流通转让的，约定在一定期限还本付息的定向债务融资工具
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日期间

第二章 企业及中介机构主要情况

一、企业基本情况

（一）企业基本信息

中文名称	美的置业集团有限公司
中文简称	美的置业
外文名称（如有）	Midea Real Estate Group Limited
外文简称（如有）	/
法定代表人	郝恒乐
注册资本	380,749.3668 万元
实缴资本	319,149.4668 万元
注册地址	广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
办公地址	广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
邮编	528311
企业网址（如有）	https://www.mideadc.com/
电子信箱	linge@midea.com

（二）债务融资工具信息披露事务负责人信息

姓名	林戈
职位	首席财务官
联系地址	广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层
电话	0757-26607069
传真	0757-22367838-1867
电子信箱	linge@midea.com

二、企业报告期内情况

（一）控股股东、实际控制人及高管变化情况

报告期内，公司控股股东、实际控制人未发生变更，董事、监事、高级管理人员或履行同等职责人员未发生变更。

（二）报告期内独立性情况

报告期内，公司在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。

报告期内，未发生控股股东对公司非经营性资金占用的情况。

（三）报告期内合法合规情况

报告期内，发行人无违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及发行文件约定或承诺的情况。

（四）报告期内业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况的重大变化情况，以及上述重大变化对发行人经营情况及偿债能力的影响

报告期内，公司业务范围、主营业务情况、业务发展目标、行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况未发生重大变化，公司经营状况良好，具备较好的偿债能力。

（五）报告期内除债券外的其他有息债务的逾期情况

不涉及。

（六）对应债务融资工具相关中介机构情况

1、审计机构情况

审计机构名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢
签字会计师	秦云凤、熊树蓉
报告期内会计师事务所是否变更	否

2、其他中介机构情况

截至本报告签署日，存续债务融资工具对应的主承销商、存续期管理机构及跟踪评级机构具体信息如下：

债券简称	主承销商	联席主承销商	存续期管理机构	跟踪评级机构
22 美的置业 MTN001	招商银行股份有限公司 办公地址：深圳市深南大道2016号招商银行22楼 联系人：王烨、张娇艳、香晓琪 联系电话：0755-88026212	中国银行股份有限公司 办公地址：北京市西城区复兴门内大街1号 联系人：徐苏 联系电话：010-66595011	招商银行股份有限公司 办公地址：深圳市深南大道2016号招商银行22楼 联系人：王烨、张娇艳、香晓琪 联系电话：0755-88026212	中诚信国际信用评级有限责任公司 办公地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同2号银河SOHO5号楼 联系人：邹技杰 联系电话：010-66428877
21 美的置业 PPN001	广东顺德农村商业银行股份有限公司 办公地址：佛山市顺德区大良新城区拥翠路2号 联系人：曾昭鹏 联系电话：0757-22387488	/	广东顺德农村商业银行股份有限公司 办公地址：佛山市顺德区大良新城区拥翠路2号 联系人：曾昭鹏 联系电话：0757-22387488	/

（七）企业环境信息披露情况

报告期内，公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

第三章 债务融资工具存续情况

一、存续期债务融资工具（截至本报告签署日）

待偿还债务 融资工具名称	待偿还债务 融资工具简称	债券代码	期限	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	付息兑付 方式	交易场所	主承销商	存续期 管理机构
美的置业集团有限公司 2022 年度第一期 中期票据	22 美的置业 MTN001	102280376 . IB	2+2 年	2022 年 2 月 25 日	2022 年 2 月 28 日	2026 年 2 月 28 日	15 亿元	4.50%	每年付息 一次，到 期一次性 还本	银行间	招商银行股 份有限公 司、中国银 行股份有 限公司	招商银 行股份 有限公 司
美的置业集团有限公司 2021 年度第 一期定向债 务融资工具	21 美的置业 PPN001	032100378 . IB	2 年	2021 年 3 月 26 日	2021 年 3 月 29 日	2023 年 3 月 29 日	2 亿元	5.20%	每年付息 一次，到 期一次性 还本	银行间	广东顺德农 村商业银行 股份有限公 司	广东顺 德农村 商业银 行股份 有限公 司

注：22 美的置业 MTN001 期限为 2+2 年，附第 2 个计息年度末公司调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

二、债务融资工具作出的评级结果

报告期内信用评级机构未对企业或债务融资工具作出信用评级结果调整。

2022 年 1 月 26 日，中诚信国际信用评级有限责任公司评定美的置业集团有限公司主体评级为 AAA，评级展望为稳定，“美的置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据”信用等级为 AAA。

三、债务融资工具募集资金使用情况

（一）报告期内存续（含 2021 年到期）债务融资工具募集资金使用情况

截至本报告签署日，公司存续债项及报告期内到期债项截至报告期末（2021 年 12 月 31 日）的募集资金使用情况如下：

债务融资工具简称	募集总金额（亿元）	资金用途	资金投向行业	计划使用金额（亿元）	已使用金额（亿元）	是否与承诺用途或最新披露用途一致	未使用金额（亿元）
22 美的置业 MTN001	15	用于项目建设	房地产	15	8	是	7
21 美的置业 PPN001	2	归还存量有息债务	房地产	2	2	是	0

（二）报告期内存续（含 2021 年内到期）债务融资工具募集资金用途变更情况

不涉及。

（三）特定用途的债务融资工具募集资金使用情况

截至本报告签署日，公司不存在报告期内存续或到期的用于特

定用途的债券。

（四）用于项目建设的募集资金使用情况

截至本报告签署日，发行人涉及募集资金用于项目建设的存续债券为“22 美的置业 MTN001”。

22 美的置业 MTN001 涉及的项目建设情况如下：

项目名称	项目类型	计划开工日期	计划竣工日期	项目进展情况	销售开展情况
武汉美的·君兰半岛	普通商品房	2021/2/31	2023/12/30	进展正常	32.52%
武汉美的·雅居乐云筑	普通商品房	2020/12/29	2022/12/28	进展正常	24.18%
郑州美的·翰悦府	普通商品房	2019/9/2	2022/9/1	进展正常	75.59%
宁波美的映海潮	普通商品房	2019/8/12	2022/8/11	进展正常	82.90%
宁波慈溪美的君耀府	普通商品房	2022/1/19	2025/1/18	进展正常	1.96%
宁波美的蝴蝶海	普通商品房	2020/8/12	2023/8/12	进展正常	88.24%
宁波美的海畔云城	普通商品房	2021/8/12	2024/8/7	进展正常	5.00%
贵阳美的国宾府	普通商品房	2020/11/20	2023/11/20	进展正常	60.76%
昆明美的云璟	普通商品房	2021/3/14	2024/3/13	进展正常	36.20%
贵阳美的璟悦风华	普通商品房	2020/9/19	2023/9/19	进展正常	53.56%
昆明美的 北京路 9 號	普通商品房	2021/8/8	2024/8/7	进展正常	2.69%
南宁美的慧城	普通商品房	2019/10/29	2022/10/28	进展正常	73.15%
佛山顺德美的西江府	普通商品房	2020/12/24	2022/12/23	进展正常	40.96%
南宁美的·天玥	普通商品房	2021/10/22	2024/3/21	进展正常	0.00%
佛山南海美的翰湖苑	普通商品房	2019/7/5	2022/7/4	进展正常	90.42%
佛山禅城美的时光	普通商品房	2019/10/30	2022/10/29	进展正常	91.99%
南宁美的悦江府	普通商品房	2021/2/24	2023/2/23	进展正常	25.45%
南沙美的云筑	普通商品房	2019/8/5	2022/8/4	进展正常	59.57%
佛山高明美的明湖	普通商品房	2019/9/5	2022/9/4	进展正常	95.23%
佛山顺德美的云璟	普通商品房	2021/2/23	2024/2/23	进展正常	33.39%
长沙美的梧桐庄园	普通商品房	2020/8/7	2023/8/7	进展正常	75.41%
宁乡美的城	普通商品房	2019/6/11	2022/6/10	进展正常	86.77%
沈阳美的瀚堂	普通商品房	2020/1/27	2023/1/26	进展正常	65.23%
沈阳美的时代城	普通商品房	2019/8/12	2022/8/11	进展正常	99.69%
沈阳美的东堂	普通商品房	2020/1/27	2023/1/26	进展正常	70.10%
沈阳美的瀚悦府	普通商品房	2019/8/12	2022/8/11	进展正常	91.68%
沈阳美的润东府	普通商品房	2020/11/29	2023/11/29	进展正常	43.71%
沈阳美的城	普通商品房	2019/6/11	2022/6/10	进展正常	97.27%
沈阳美的君兰江山	普通商品房	2020/1/13	2023/1/12	进展正常	20.32%
苏州美的云筑	普通商品房	2020/6/11	2023/6/11	进展正常	100.00%
合肥庐江美的城	普通商品房	2020/6/11	2023/6/11	进展正常	94.89%
无锡美的国宾府	普通商品房	2019/6/11	2022/6/10	进展正常	100.00%
南京美的雍翠园	普通商品房	2020/6/11	2023/6/11	进展正常	70.02%

（五）募集资金专项账户运作情况

发行人“22 美的置业 MTN001”于 2022 年 2 月 25 日发行，为确保募集资金的使用与《美的置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（招商银行股份有限公司佛山分行、交通银行股份有限公司广东省分行和兴业银行股份有限公司佛山分行）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“22 美的置业 MTN001”募集资金专项账户运作正常。

发行人“21 美的置业 PPN001”于 2021 年 3 月 26 日发行，为确保募集资金的使用与《美的置业集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证持有人的合法权利，发行人与监管银行（广东顺德农村商业银行股份有限公司）签订募集资金专项账户监管协议，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。截至报告期末，发行人“21 美的置业 PPN001”募集资金专项账户运作正常。

四、特殊条款触发和执行情况

21 美的置业 PPN001 无投资人保护条款，无相关执行情况。

22 美的置业 MTN001 已设置投资人保护条款，已设置调整票面利率选择权和投资者回售选择权；无相关执行情况。

五、存续债务融资工具增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期末，存续债务融资工具无增信机制，偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内无变化，未发生对债务融资工具投资者权益产生影响的变化。

第四章 报告期内重要事项

一、报告期内作出会计政策、会计估计变更或会计差错更正的，应当披露变更、更正的原因及影响，涉及追溯调整或重述的，应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响金额：

会计政策变更如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号)，于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 1]
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号，以下简称“新收入准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 2]
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 修订)》(财会[2018]35 号，以下简称“新租赁准则”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 3]
财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号，以下简称“新财务报表格式”)，本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 4]

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。

本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、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、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(四十一)3之说明。

[注2]原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。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。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制

权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

本公司按照新收入准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新收入准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额(公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整)。调整情况详见本附注三(四十一)3 之说明。

[注 3]新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日)前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁(选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6)对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(3) 售后租回交易

原租赁准则下，本公司将售后租回交易分为融资租赁和经营租赁，并将售价与资产账面价值之间的差额予以递延摊销。对于构成经营租赁的售后租回交易，如果交易是按公允价值达成，售价与资产账面价值之间的差额计入当期损益。

新租赁准则下，本公司对于售后租回业务，按本公司的收入确认方法评估资产转让是否属于销售。如属于销售，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分计量使用权资产，并就

转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人按照适用的准则对资产购买进行会计处理，并将出租资产按经营租赁或融资租赁处理。如不属于销售，承租人继续确认被转让资产并将取得的转让价款确认为金融负债；出租人不确认被转让资产，所支付的转让价款确认为金融资产。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否属于销售，仍按原租赁准则区分融资租赁与经营租赁，与首次执行日存在的其他租赁采用相同方法进行会计处理，并分租赁类别继续摊销递延收益或将递延收益调整使用权资产。

本公司在首次执行日执行新租赁准则追溯调整当期期初留存收益及财务报表项目情况详见本附注三(四十一)3之说明。

[注 4]新财务报表格式中规定在新金融工具准则下，“应收利息”、“应付利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

本公司无会计估计变更事项。

如财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告，应当就所涉及事项作出说明，并分析相关事项对企业生产经营和偿债能力的影响：

不涉及。

报告期内本公司合并报表范围发生重大变化，应披露变动原因以及对企业生产经营和偿债能力的影响：

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 338 家，详见 2021 年审计报告附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 58 家，注销和转让 24 家，详见 2021 年审计报告附注六“合并范围的变更”。本次合并报表范围变动对企业生产经营和偿债能力无重大影响。

二、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的，应当披露亏损情况、亏损原因以及对本公司生产经营和偿债能力的影响：

不涉及。

三、截至报告期末资产抵押、质押、被查封、扣押、冻结超过上年末经审计净资产百分之五十的，应当披露相关情况，并分析对本公司生产经营和偿债能力的影响：

不涉及。

四、披露截至报告期末的对外担保金额以及重大未决诉讼情况：

报告期末，本公司对外担保的余额为 124.20 亿元，相关明细详见 2021 年审计报告附注八(二)“关联交易情况”之说明。

报告期末，公司不涉及重大未决诉讼。

五、报告期内本公司变更信息披露事务管理制度的，应当说明变更内容以及对投资者权益的影响，并披露变更后制度的主要内容：

报告期内，本公司未变更信息披露事务管理制度。

本公司已根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021 版）完成修订《美的置业集团有限公司银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露管理制度》，并于 2022 年 2 月 21 日对外披露，上述事项对投资者权益无影响，详情请见以下链接：<https://www.chinamoney.com.cn/dqs/cm-s-notice-query/fileDownload.do?mode=open&contentId=2307206&priority=0&ut=FpIGng%2B1JQXeIH0zQPa8lsC4iP8jp7UQtTqivlqbABIJlyguPpQWsa%2BwczV9kADNIwyhgoZySb0c%0ARYk1TL1VrVReZ%2B52nsZASDdPA9KDk8Y1NXgbi9LMS6kopLaQD12QEDGohgID6YfB/sxQdYrMAGbw%0AjPy8HGf1FsuNmR6EWNE=%0A&sign=Q/d8solFMh3G0oMI5WmGUaZA1ukiCp05sMwap9ByMZnt4tsJZeSkX6Wq1v3lRrKsnQLcWdAPun00%0ALsYa5AtcTZpCs2CvuKf8xTKL5JKkAphGIIEbpsADAhjeg2dCZIBVMUOFd2LaiLvRLJLML9AfJTc/%0AI44XV2MvFkyyEBuTLsA=%0A>

第五章 财务报告

本公司 2021 年年度财务报表已经由中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计意见为标准无保留意见。具体财务报告详见附件。

美的置业集团有限公司

2021 年度审计报告

财务报表审计报告



报告防伪编码： 268583730512
被审计单位名称： 美的置业集团有限公司
报告属期： 2021年01月01日 - 2021年12月31日
报告文号： 中汇会审[2022]2387号
签字注册会计师： 熊树蓉
注册会计师编号： 330000144823
签字注册会计师： 秦云凤
注册会计师编号： 330000140436
事务所名称： 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话： 0571-88879999
事务所地址： 杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢

业务报告使用防伪二维码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，
业务报告的法律主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。

报告防伪信息查询浙江省注册会计师协会官方网址：<http://www.zicpa.org.cn/>

请使用支付宝或浙里办扫码查验，咨询电话：4000002512

目 录

	页 次
一、审计报告	1-4
二、财务报表	5-16
(一) 合并资产负债表	5-6
(二) 合并利润表	7
(三) 合并现金流量表	8
(四) 合并所有者权益变动表	9-10
(五) 母公司资产负债表	11-12
(六) 母公司利润表	13
(七) 母公司现金流量表	14
(八) 母公司所有者权益变动表	15-16
三、财务报表附注	17-162

审计报告

中汇会审[2022]2387号

美的置业集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了美的置业集团有限公司(以下简称美的置业集团)财务报表,包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了美的置业集团2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于美的置业集团,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

美的置业集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括2021年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息,我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、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,管理层负责评估美的置业集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算美的置业集团、终止运营或别无其他现实的选择。

美的置业集团治理层(以下简称治理层)负责监督美的置业集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由

于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对美的置业集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致美的置业集团不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就美的置业集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟

通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国·杭州

中国注册会计师：[Signature] [Red Seal]

中国注册会计师：[Signature] [Red Seal]

报告日期：2022 年 3 月 31 日

合并资产负债表

2021年12月31日



会合01表-1

编制单位:美的置业集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释号	行次	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金	五(一)	1	32,408,687,750.00	26,501,586,393.69
交易性金融资产	五(二)	2	90,666,665.11	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3	-	-
衍生金融资产		4	-	-
应收票据	五(三)	5	63,110,808.53	134,610,876.42
应收账款	五(四)	6	1,371,250,447.64	1,092,248,441.59
应收款项融资		7	-	-
预付款项	五(五)	8	1,185,023,582.79	1,833,595,522.27
其他应收款	五(六)	9	55,299,416,486.86	56,749,573,131.65
存货	五(七)	10	163,866,883,269.83	172,565,583,558.93
合同资产		11	-	-
持有待售资产		12	-	-
一年内到期的非流动资产		13	-	-
其他流动资产	五(八)	14	23,002,126,743.40	23,552,036,562.75
流动资产合计		15	277,287,165,754.16	282,429,234,487.30
非流动资产:				
债权投资		16	-	-
可供出售金融资产		17	-	30,817,084.94
其他债权投资		18	-	-
持有至到期投资		19	-	-
长期应收款		20	-	-
长期股权投资	五(九)	21	27,866,589,127.04	18,660,097,254.00
其他权益工具投资		22	-	-
其他非流动金融资产	五(十)	23	11,186,903.81	-
投资性房地产	五(十一)	24	2,649,884,338.89	2,191,360,193.45
固定资产	五(十二)	25	895,828,589.36	967,201,107.87
在建工程	五(十三)	26	16,434,386.75	14,112,215.66
生产性生物资产		27	-	-
油气资产		28	-	-
使用权资产	五(十四)	29	105,313,240.50	-
无形资产	五(十五)	30	290,894,710.31	303,319,147.98
开发支出	五(十六)	31	33,918,091.11	287,855.33
商誉	五(十七)	32	61,225,411.60	68,320,891.73
长期待摊费用	五(十八)	33	106,077,024.00	104,290,620.12
递延所得税资产	五(十九)	34	4,392,000,782.69	3,073,357,870.69
其他非流动资产		35	-	793,331.16
非流动资产合计		36	36,429,352,606.06	25,413,957,572.93
资产总计		37	313,716,518,360.22	307,843,192,060.23

载于第17页至第162页的附注属于该财务报表的一部分。

载于第6页至第162页的财务报表已于2022年3月31日经董事会批准,且由公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签署。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

(Handwritten signatures of the three responsible parties)

合并资产负债表(续)

2021年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会合01表-2

编制单位: 美的置业集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释号	行次	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款	五(二十)	38	156,842,179.04	129,400,000.00
交易性金融负债		39	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		40	-	-
衍生金融负债		41	-	-
应付票据	五(二十一)	42	4,062,942,023.60	4,812,897,207.13
应付账款	五(二十二)	43	25,770,739,333.86	26,086,439,814.12
预收款项		44	-	126,202,361,066.42
合同负债	五(二十三)	45	116,521,023,439.52	-
应付职工薪酬	五(二十四)	46	633,825,959.06	803,152,795.76
应交税费	五(二十五)	47	6,110,868,448.64	4,650,325,133.50
其他应付款	五(二十六)	48	38,254,614,558.80	38,151,456,578.31
持有待售负债		49	-	-
一年内到期的非流动负债	五(二十七)	50	13,207,821,879.31	9,741,505,757.78
其他流动负债	五(二十八)	51	13,009,955,545.38	2,954,713,846.57
流动负债合计		52	217,728,633,367.21	213,532,252,199.59
非流动负债:				
长期借款	五(二十九)	53	26,447,698,832.96	30,593,505,995.51
应付债券	五(三十)	54	10,651,034,290.58	14,779,453,442.95
其中: 优先股		55	-	-
永续债		56	-	-
租赁负债	五(三十一)	57	66,474,521.06	-
长期应付款		58	7,221,267.35	-
长期应付职工薪酬		59	-	-
预计负债	五(三十二)	60	24,366,325.00	10,000,000.00
递延收益		61	6,362,262.81	8,036,542.50
递延所得税负债	五(十九)	62	1,799,318,587.24	1,469,704,291.67
其他非流动负债		63	-	-
非流动负债合计		64	39,002,476,087.00	46,860,700,272.63
负债合计		65	256,731,109,454.21	260,392,952,472.22
所有者权益:				
实收资本	五(三十三)	66	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
其他权益工具		67	-	-
其中: 优先股		68	-	-
永续债		69	-	-
资本公积	五(三十四)	70	13,153,945,985.59	13,381,581,183.56
减: 库存股		71	-	-
其他综合收益		72	-	-
专项储备		73	-	-
盈余公积	五(三十五)	74	802,474,837.60	751,908,372.88
未分配利润	五(三十六)	75	14,229,827,614.48	10,621,301,642.52
归属于母公司所有者权益合计		76	31,377,743,105.97	27,946,285,867.26
少数股东权益		77	25,607,665,800.04	19,503,953,720.75
所有者权益合计		78	56,985,408,906.01	47,450,239,588.01
负债和所有者权益总计		79	313,716,518,360.22	307,843,192,060.23



编制单位：美的置业集团有限公司

会合02表
金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2021年度	2020年度
一、营业收入	五(三十七)	1	77,353,663,545.32	47,887,361,484.66
二、营业总成本		2	68,659,263,213.21	43,324,000,061.21
其中：营业成本	五(三十七)	3	61,365,227,986.62	36,649,173,456.58
税金及附加	五(三十八)	4	2,850,550,722.29	2,186,993,214.75
销售费用	五(三十九)	5	2,742,762,843.14	2,801,400,480.93
管理费用	五(四十)	6	2,015,877,482.40	1,772,247,862.58
研发费用	五(四十一)	7	46,765,095.29	55,980,281.57
财务费用	五(四十二)	8	-361,920,916.53	-141,795,235.20
其中：利息费用		9	-	6,333,311.58
利息收入		10	454,460,812.66	278,811,686.52
加：其他收益	五(四十三)	11	54,132,290.09	65,689,127.07
投资收益(损失以“-”号填列)	五(四十四)	12	80,400,982.50	691,626,159.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13	-145,618,600.69	355,294,172.63
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(四十五)	14	-9,372,874.43	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十六)	15	-133,889,516.09	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五(四十七)	16	-1,643,351,768.76	-1,242,013,406.51
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五(四十八)	17	-3,040,524.71	212,428.16
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		18	7,039,278,920.71	4,078,875,731.32
加：营业外收入	五(四十九)	19	157,174,130.95	151,274,422.01
减：营业外支出	五(五十)	20	127,155,488.00	223,644,479.30
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		21	7,069,297,563.66	4,006,505,674.03
减：所得税费用	五(五十一)	22	1,582,741,007.56	720,725,225.64
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		23	5,486,556,556.10	3,285,780,448.39
(一) 按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		24	5,486,556,556.10	3,285,780,448.39
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				
1. 归属于母公司所有者的净利润		26	3,259,578,940.86	2,830,389,372.52
2. 少数股东损益		27	2,226,977,615.24	455,391,075.87
六、其他综合收益的税后净额		28	-	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		29	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		30	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		31	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		32	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		33	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		34	-	-
5. 其他		35	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		36	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		37	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		38	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		39	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		40	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		41	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		42	-	-
7. 现金流量套期储备		43	-	-
8. 外币财务报表折算差额		44	-	-
9. 其他		45	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		46	-	-
七、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		47	5,486,556,556.10	3,285,780,448.39
归属于母公司所有者的综合收益总额		48	3,259,578,940.86	2,830,389,372.52
归属于少数股东的综合收益总额		49	2,226,977,615.24	455,391,075.87
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)		50		
(二) 稀释每股收益(元/股)		51		

本期发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：-12,621,278.27元。



合并现金流量表

2021年度

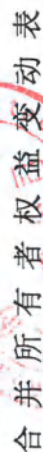
中审会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会合03表

编制单位:美的置业集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释号	行次	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	73,640,908,551.85	78,432,669,281.35
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五(五十二)	3	734,384,184.27	758,681,607.24
经营活动现金流入小计		4	74,375,292,736.12	79,191,350,888.59
购买商品、接受劳务支付的现金		5	51,827,257,966.36	52,159,737,668.93
支付给职工以及为职工支付的现金		6	2,932,404,769.93	3,059,648,098.93
支付的各项税费		7	6,644,798,006.35	6,816,669,688.78
支付其他与经营活动有关的现金	五(五十二)	8	3,401,041,848.40	15,434,874,400.18
经营活动现金流出小计		9	64,805,502,591.04	77,470,929,856.82
经营活动产生的现金流量净额	五(五十三)	10	9,569,790,145.08	1,720,421,031.77
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		11	1,635,857,865.32	605,702,499.27
取得投资收益收到的现金		12	672,722,685.34	332,952,473.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	144,784,829.98	339,255,101.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五(五十三)	14	370,703,851.76	-
收到其他与投资活动有关的现金	五(五十二)	15	9,224,989,302.97	7,224,323,596.06
投资活动现金流入小计		16	12,049,058,535.37	8,502,233,669.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	195,584,688.63	143,652,519.07
投资支付的现金		18	10,370,295,494.84	7,975,604,006.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五(五十三)	19	-	573,957,742.53
支付其他与投资活动有关的现金	五(五十二)	20	-	8,335,607,640.20
投资活动现金流出小计		21	10,565,880,183.47	17,028,821,908.50
投资活动产生的现金流量净额		22	1,483,178,351.90	-8,526,588,238.55
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		23	7,031,889,761.25	3,352,460,608.08
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		24	7,031,889,761.25	3,352,460,608.08
取得借款收到的现金		25	25,572,071,178.58	43,151,182,256.28
收到其他与筹资活动有关的现金		26	-	-
筹资活动现金流入小计		27	32,603,960,939.83	46,503,642,864.36
偿还债务支付的现金		28	31,425,586,303.62	36,418,153,563.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29	3,514,810,562.84	2,970,600,498.80
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		30	573,621,690.10	-
支付其他与筹资活动有关的现金	五(五十二)	31	2,746,438,153.38	154,300,408.27
筹资活动现金流出小计		32	37,686,835,019.85	39,543,054,470.81
筹资活动产生的现金流量净额		33	-5,082,874,080.02	6,960,588,393.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		34	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	五(五十三)	35	5,970,094,416.96	154,421,186.77
加:期初现金及现金等价物余额		36	25,957,905,546.81	25,803,484,360.04
六、期末现金及现金等价物余额	五(五十三)	37	31,927,999,963.77	25,957,905,546.81



会合01表-1

编制单位：美的置业集团有限公司

2021年度

第9页共162页

合并所有者权益变动表(续)

2021年度

会合04表-2
金额单位:人民币元

编制单位:美的置业集团有限公司

项 目		行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
			实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
				优先股	永续债	其他								
	一、上期期末余额	1	3,191,494,668.30	-	-	13,113,312,661.50	-	-	-	-	425,491,530.26	8,129,064,995.73	13,037,981,322.45	37,897,345,178.24
	加：会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	同一控制下企业合并	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-11,735,883.11	29,540,274.99	295,402,749.88
	二、本期期初余额	6	3,191,494,668.30	-	-	13,390,911,019.50	-	-	-	-	425,491,530.26	8,117,329,112.62	13,067,521,597.44	38,192,747,928.12
	三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	-	-	-	-9,329,835.94	-	-	-	-	326,416,842.62	2,503,972,529.90	6,436,432,123.31	9,257,491,659.89
	(一) 综合收益总额	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,830,389,372.52	455,391,075.87	3,285,780,448.39
	(二) 所有者投入和减少资本	9	-	-	-	-9,329,835.94	-	-	-	-	-	-	6,019,966,468.06	6,010,636,632.12
	1. 股东投入的普通股	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,641,343,591.95	7,641,343,591.95
	2. 其他权益工具持有者投入资本	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	500,000,000.00	500,000,000.00
	3. 股份支付计入所有者权益的金额	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4. 其他	13	-	-	-	-9,329,835.94	-	-	-	-	-	-	-2,121,377,123.89	-2,130,706,959.83
	(三) 利润分配	14	-	-	-	-	-	-	-	-	326,416,842.62	-326,416,842.62	-38,925,420.62	-38,925,420.62
	1. 提取盈余公积	15	-	-	-	-	-	-	-	-	326,416,842.62	-326,416,842.62	-	-
	2. 对所有者的分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3. 其他	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-38,925,420.62	-38,925,420.62
	(四) 所有者权益内部结转	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1. 资本公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2. 盈余公积转增资本	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3. 盈余公积弥补亏损	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	4. 设定受益计划变动额结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5. 其他综合收益结转留存收益	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6. 其他	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(五) 专项储备	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1. 本期提取	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	2. 本期使用	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(六) 其他	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	四、本期期末余额	29	3,191,494,668.30	-	-	13,381,581,183.56	-	-	-	-	751,908,372.88	10,621,301,642.52	19,503,953,720.75	47,450,239,588.01

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

母公司资产负债表

2021年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

编制单位: 美的置业集团有限公司

会企01表-1
金额单位: 人民币元

项 目	注释号	行次	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产:				
货币资金		1	6,035,692,346.27	4,860,076,903.79
交易性金融资产		2	100,110,000.00	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		3	-	-
衍生金融资产		4	-	-
应收票据		5	-	-
应收账款	十一(一)	6	6,132,309.79	6,307,410.56
应收款项融资		7	-	-
预付款项		8	73,856,058.37	51,521,145.18
其他应收款	十一(二)	9	92,519,302,841.16	93,200,780,194.32
存货		10	10,514,134.43	17,904,986.95
合同资产		11	-	-
持有待售资产		12	-	-
一年内到期的非流动资产		13	-	-
其他流动资产		14	22,464,768.81	1,515,377,855.37
流动资产合计		15	98,768,072,458.83	99,651,968,496.17
非流动资产:				
债权投资		16	-	-
可供出售金融资产		17	-	-
其他债权投资		18	-	-
持有至到期投资		19	-	-
长期应收款		20	-	-
长期股权投资	十一(三)	21	16,310,011,872.72	15,678,770,600.19
其他权益工具投资		22	-	-
其他非流动金融资产		23	65,000,000.00	-
投资性房地产		24	-	-
固定资产		25	8,055,521.40	10,275,470.25
在建工程		26	-	-
生产性生物资产		27	-	-
油气资产		28	-	-
使用权资产		29	-	-
无形资产		30	47,483,204.99	47,752,192.17
开发支出		31	41,144,369.29	-
商誉		32	-	-
长期待摊费用		33	6,163,522.01	-
递延所得税资产		34	204,907,497.88	198,141,196.11
其他非流动资产		35	-	-
非流动资产合计		36	16,682,765,988.29	15,934,939,458.72
资产总计		37	115,450,838,447.12	115,586,907,954.89

母 公 司 资 产 负 债 表(续)

2021年12月31日

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

编制单位:美的置业集团有限公司

会企01表-2
金额单位:人民币元

项 目	注释号	行次	2021年12月31日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款		38	-	-
交易性金融负债		39	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		40	-	-
衍生金融负债		41	-	-
应付票据		42	215,130,878.13	2,219,395.56
应付账款		43	65,592,454.91	86,408,181.51
预收款项		44	-	19,119,004.57
合同负债		45	8,716,618.39	-
应付职工薪酬		45	46,634,754.55	87,120,141.85
应交税费		46	93,230,635.39	64,402,300.98
其他应付款		47	69,712,076,845.72	65,514,981,550.22
持有待售负债		48	-	-
一年内到期的非流动负债		49	10,382,199,207.85	5,059,611,830.24
其他流动负债		50	779,336,911.43	719,857,421.32
流动负债合计		51	81,302,918,306.37	71,553,719,826.25
非流动负债:				
长期借款		52	4,460,000,000.00	9,501,529,000.00
应付债券		53	5,638,061,090.58	10,980,555,442.95
其中:优先股		54	-	-
永续债		55	-	-
租赁负债		56	-	-
长期应付款		57	-	-
长期应付职工薪酬		58	-	-
预计负债		59	-	-
递延收益		60	-	-
递延所得税负债		61	1,306,879.56	1,168,750.70
其他非流动负债		62	-	-
非流动负债合计		63	10,099,367,970.14	20,483,253,193.65
负债合计		64	91,402,286,276.51	92,036,973,019.90
所有者权益:				
实收资本		65	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30
其他权益工具		66	-	-
其中:优先股		67	-	-
永续债		68	-	-
资本公积		69	13,191,653,749.26	13,128,703,521.05
减:库存股		70	-	-
其他综合收益		71	-	-
专项储备		72	-	-
盈余公积		73	802,474,837.60	751,908,372.88
未分配利润		74	6,862,928,915.45	6,477,828,372.76
所有者权益合计		75	24,048,552,170.61	23,549,934,934.99
负债和所有者权益总计		76	115,450,838,447.12	115,586,907,954.89

母公司利润表

2021年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

会企02表

编制单位：美的置业集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	2021年度	2020年度
一、营业收入	十一(四)	1	529,697,657.77	470,125,316.73
减：营业成本	十一(四)	2	-4,224,651.39	6,659,750.90
税金及附加		3	13,652,239.05	890,016.59
销售费用		4	-406,224.35	-250,524.92
管理费用		5	378,575,482.73	368,038,160.54
研发费用		6	-	-
财务费用		7	342,823,876.16	365,773,845.94
其中：利息费用		8	1,231,678,951.94	1,319,491,626.93
利息收入		9	948,961,853.85	1,033,477,641.81
加：其他收益		10	2,305,870.64	976,123.51
投资收益(损失以“-”号填列)	十一(五)	11	709,939,395.02	3,533,048,965.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12	45,549,100.12	468,956,316.85
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		13	-	-
信用减值损失(损失以“-”号填列)		14	-1,366,446.55	-
资产减值损失(损失以“-”号填列)		15	-	1,518,332.87
资产处置收益(损失以“-”号填列)		16	-449.95	-
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		17	510,155,304.73	3,264,557,489.21
加：营业外收入		18	642,760.37	1,004,037.26
减：营业外支出		19	191,042.60	3,018,381.36
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		20	510,607,022.50	3,262,543,145.11
减：所得税费用		21	4,942,375.35	-1,625,281.11
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		22	505,664,647.15	3,264,168,426.22
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		23	505,664,647.15	3,264,168,426.22
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		24	-	-
五、其他综合收益的税后净额		25	-	-
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		26	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		27	-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		28	-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		29	-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		30	-	-
5. 其他		31	-	-
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		32	-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		33	-	-
2. 应收款项融资公允价值变动		34	-	-
3. 其他债权投资公允价值变动		35	-	-
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		36	-	-
5. 应收款项融资信用减值准备		37	-	-
6. 其他债权投资信用减值准备		38	-	-
7. 现金流量套期储备		39	-	-
8. 外币财务报表折算差额		40	-	-
9. 其他		41	-	-
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		42	505,664,647.15	3,264,168,426.22
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)		43		
(二) 稀释每股收益(元/股)		44		

母公司现金流量表

2021年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审验专用章151

会企03表

编制单位:美的置业集团有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释号	行次	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	566,393,065.56	505,910,416.41
收到的税费返还		2	-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3	5,961,142,107.30	1,044,882,922.64
经营活动现金流入小计		4	6,527,535,172.86	1,550,793,339.05
购买商品、接受劳务支付的现金		5	42,997,024.21	88,332,629.33
支付给职工以及为职工支付的现金		6	200,396,470.85	171,585,161.73
支付的各项税费		7	44,940,331.97	53,332,738.24
支付其他与经营活动有关的现金		8	8,212,828,233.02	6,757,267,663.89
经营活动现金流出小计		9	8,501,162,060.05	7,070,518,193.19
经营活动产生的现金流量净额		10	-1,973,626,887.19	-5,519,724,854.14
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		11	199,890,000.00	-
取得投资收益收到的现金		12	707,061,987.31	2,430,216,261.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	-	449,396.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		15	9,016,205,100.18	8,757,542,170.32
投资活动现金流入小计		16	9,923,157,087.49	11,188,207,827.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	56,744,228.40	24,174,292.57
投资支付的现金		18	147,252,172.51	1,262,118,738.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		20	-	8,747,342,691.55
投资活动现金流出小计		21	203,996,400.91	10,033,635,723.11
投资活动产生的现金流量净额		22	9,719,160,686.58	1,154,572,104.81
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金		23	-	-
取得借款收到的现金		24	15,415,715,560.95	13,776,474,046.00
收到其他与筹资活动有关的现金		25	-	-
筹资活动现金流入小计		26	15,415,715,560.95	13,776,474,046.00
偿还债务支付的现金		27	20,379,028,703.16	7,673,998,920.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28	1,301,678,951.94	1,216,655,634.31
支付其他与筹资活动有关的现金		29	300,876,176.38	692,324,545.77
筹资活动现金流出小计		30	21,981,583,831.48	9,582,979,100.26
筹资活动产生的现金流量净额		31	-6,565,868,270.53	4,193,494,945.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		32	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		33	1,179,665,528.86	-171,657,803.59
加:期初现金及现金等价物余额		34	4,856,026,817.41	5,027,684,621.00
六、期末现金及现金等价物余额		35	6,035,692,346.27	4,856,026,817.41

母 公 司 所 有 者 权 益 变 动 表

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 专 用 章 (5)

会企04表-1
金额单位:人民币元

编制单位:美的置业集团有限公司

项 目	行次	2021年度					
		实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股
			优先股	永续债	其他		
一、上期期末余额	1	3,191,494,668.30	-	-	-	13,128,703,521.05	-
加:会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5	3,191,494,668.30	-	-	-	13,128,703,521.05	-
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	62,950,228.21	-
(一) 综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-
(二) 所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	62,950,228.21	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	62,950,228.21	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	13	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	24	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	27	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	3,191,494,668.30	-	-	-	13,191,653,749.26	-
						802,474,837.60	6,862,928,915.45
							24,048,552,170.61

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审核专用章(5)

母公司所有者权益变动表(续)

2021年度

会企04表-2

金额单位:人民币元

编制单位:美的置业集团有限公司

项 目	行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	1	3,191,494,668.30	-	-	-	13,128,703,521.05	-	-	-	425,491,530.26	3,582,375,220.44	20,328,064,940.05
加:会计政策变更	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本期期初余额	5	3,191,494,668.30	-	-	-	13,128,703,521.05	-	-	-	425,491,530.26	-42,298,431.28	-42,298,431.28
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	-	-	-	-	-	-	-	-	326,416,842.62	3,540,076,789.16	20,285,766,508.77
(一)综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	-	-	326,416,842.62	2,937,751,583.60	3,264,168,426.22
(二)所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	14	-	-	-	-	-	-	-	-	326,416,842.62	-326,416,842.62	-
2. 对所有者的分配	15	-	-	-	-	-	-	-	-	326,416,842.62	-326,416,842.62	-
3. 其他	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)所有者权益内部结转	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	19	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	22	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	28	3,191,494,668.30	-	-	-	13,128,703,521.05	-	-	-	751,908,372.88	6,477,828,372.76	23,549,934,934.99

美的置业集团有限公司

财务报表附注

2021 年度

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,截至2021年12月31日,公司注册资本变更为380,749.37万元人民币,实收资本为319,149.47万元人民币,根据章程约定新增注册资本于2040年12月31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
宁波梅山保税港区樾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:广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路1号美的财富广场4栋34层(住所申报);法定代表人:郝恒乐。

本公司属房地产行业。经营范围为:许可项目:房地产开发经营,第二类增值电信业务;一般项目:土地整治服务;市场营销策划。

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。

本财务报表及财务报表附注已于2022年3月31日经公司董事会批准对外报出。

(二) 合并范围

本公司 2021 年度纳入合并范围的子公司共 338 家，详见附注七“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度合并范围增加 58 家，注销和转让 24 家，详见附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

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，对收入确认、固定资产折旧、无形资产摊销、预计负债等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注三(三十五)、附注三(二十五)、附注三(二十八)和附注三(三十三)等相关说明。

(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、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,详见本附注三(二十三)“长期股权投资”或本附注三(十)“金融工具”。

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。本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三(二十三)3(2)“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目除摊余成本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

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。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类、确认依据和计量方法

(1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

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。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

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当期损益，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。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注三(三十五)的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：①本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量,所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时,计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本,应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定:①扣除已偿还的本金;②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;③扣除累计计提的损失准备。

实际利率法,是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率,是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量,折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时,本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量,但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系,应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

2) 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其他综合收益的金融资产,是指同时符合下列条件的金融资产:①本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益,其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资,本公司可在初始确认时将其不可撤销地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。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出,且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后,除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时,将之前计入其他综合收益的累计利得或损

失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述 1)、2) 情形外，本公司将其余所有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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该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。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债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、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、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

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(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的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公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照本附注三(十)2 金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

3) 财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述 1) 或 2) 情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高

者进行后续计量：①按照本附注三(十)5 金融工具的减值方法确定的损失准备金额；②初始确认金额扣除按照本附注三(三十五)的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

除上述 1)、2)、3)情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 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分：

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的合同义务。
- 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。

(5) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于初始确认时以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具。对于嵌入衍生工具与

主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用本公司关于金融资产分类的会计政策。若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本公司将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独的衍生工具处理：

- 1) 嵌入衍生工具的经济特征及风险与主合同的经济特征及风险不紧密相关。
- 2) 与该嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- 3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本公司按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本公司无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本公司将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

2. 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：(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，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。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，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。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

止确认部分在终止确认日的账面价值；(2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

3. 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，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)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，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)的合同条款做出实质性修改的，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。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

4. 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三(十一)。

5. 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、合同资产、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、租赁应收款以及本附注三(十)1(3)3所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项或合同资产及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收

款项或合同资产，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其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，公司按照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，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，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。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，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。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。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) 应收票据减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收票据的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收票据的信用损失。当单项应收票据无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
银行承兑汇票组合	承兑人为信用风险较低的银行
商业承兑汇票组合	承兑人为信用风险较高的企业

(十三) 应收账款减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日,本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,参考历史信用损失经验,结合当前状况并考虑前瞻性信息,在组合基础上估计预期信用损失,确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据
低信用风险组合	经单独测试后减值风险极小的应收账款
账龄组合	按账龄划分的具有类似风险特征的应收账款

(十四) 应收款项融资减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日,本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合,参考历史信用损失经验,结合当前状况并考虑前瞻性信息,在组合基础上估计预期信用损失。

(十五) 其他应收款减值

本公司按照本附注三(十)5所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日,本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时,本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合,参考历史信用损失经验,结合当前状况并考虑前瞻性信息,在组合基础上估计预期信用损失,确定组合的依据如下:

组合名称	确定组合的依据
低信用风险组合	经单独测试后减值风险极小的其他应收款
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款

(十六) 存货

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)外购存货的成本即为该存货的采购成本,通过进一步加工取得的存货成本由采购成本和加工成本构成。房地产开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本,待项目完工结转开发产品。(2)债务重组取得债务人用以抵债的存货,以放弃债权的公允价值和使该存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该存货的相关税费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:

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。项目开发时,开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。开发产品按建筑面积平均法核算。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和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。

(十七) 合同资产

1. 合同资产是指公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

2. 合同资产的减值

本公司按照本附注三(十)5所述的简化计量方法确定合同资产的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量合同资产的信用损失。当单项合同资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失。

(十八) 合同成本

1. 合同成本的确认条件

合同成本包括合同取得成本及合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（2）该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期

能够收回。

2. 与合同成本有关的资产的摊销

合同取得成本确认的资产与和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

3. 与合同成本有关的资产的减值

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,公司首先对按照其他企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后确定与合同成本有关的资产的减值损失。与合同成本有关的资产,其账面价值高于公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失。

计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(十九) 持有待售的非流动资产或处置组

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对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。

(二十) 债权投资减值

本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量债权投资的信用损失。

(二十一) 其他债权投资减值

本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定其他债权投资的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项其他债权投资应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他债权投资的信用损失。

(二十二) 长期应收款减值

本公司对租赁应收款和由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的包含重大融资成分的长期应收款项按照本附注三(十)5 所述的简化原则确定预期信用损失，对其他长期应收款按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定预期信用损失并进行会计处理。本公司按照本附注三(十)5 所述的一般方法确定长期应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项长期应收款应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量长期应收款的信用损失。

(二十三) 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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其他权益工具投资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；原持有股权投资为其他权益工具投资的，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直接转入留存收益。

(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，其初始投资成本以放弃债权的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其他权益工具投资的，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直接转入留存收益。

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。

(二十四) 投资性房地产

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。

(二十五) 固定资产

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。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产,预计弃置费用,并将其现值计入固定资产成本。

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带来经济利益,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	年限平均法	20-35	5	2.71-4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19.00
运输工具	年限平均法	5	5	19.00
电子设备及其他	年限平均法	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. 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。

(二十六) 在建工程

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。

（二十七）借款费用

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。

（二十八）无形资产

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，以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。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和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，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。

(二十九) 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和生产性生物资产、固定资产、在建工程、油气资产、使用权资产、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表日存在减值迹象的,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。公允价值的确定方法详见本附注三(十一);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受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或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。

(三十) 长期待摊费用

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：

租入的固定资产发生的改良支出，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期限平均摊销。

租入的固定资产发生的装修费用，对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间与租赁资产剩余使用寿命中较短的期限平均摊销。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与租赁资产剩余使用寿命三者中较短的期限平均摊销。

(三十一) 合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

(三十二) 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。

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。

(三十三) 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。

（三十四）股份支付

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。

(三十五) 收入

本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)(以下简称“新收入准则”)。

1. 收入的总确认原则

新收入准则下,公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的,公司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:(1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益;(2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品;(3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,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。当履约进度不能合理确定时,公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时,公司考虑下列迹象:(1)公司就该商品享有现时收款权利,即客户就该商品负有现时付款义务;(2)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;(3)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;(4)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;(5)客户已接受该商品;(6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的,公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品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,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,是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项,作为负债进行会计处理,不计入交易价格。合同中存在可变对价的,公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,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。合同中存在重大融资成分的,公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

2. 本公司收入的具体确认原则

(1) 房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，达到销售合同约定的交付条件，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 物业管理服务

本公司提供物业管理服务时，客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益，公司在提供物业服务的过程中确认收入。

(3) 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。

(4) 文化旅游项目

文化旅游项目在提供文化旅游相关服务的会计期间确认收入。

(三十六) 政府补助

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(任何符合规定条件的企业均可申请),而不是专门针对特定企业制定的;

(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。

(三十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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、负债于资产负债表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。

（三十八）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

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

1. 承租人

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；发生的初始直接费用；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。

本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(2) 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。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，采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债：本公司对购买选择权、续租选择权或终止租赁选择权的评估结果发生变化，或续租选择权或终止租赁选择权的实际行使情况与原评估结果不一致；根据担保余值预计的应付金额发生变动；用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动。在对租赁负债进行重新计量时，本公司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

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

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

2. 出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。如果原租赁为短期租赁且本公司选择对原租赁不确认使用权资产和租赁负债，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

(1) 经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注三(十)“金融工具”进行会计处理。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。

3. 售后租回交易

公司按照本附注三(三十五)“收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注三（十）“金融工具”。

（2）出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述出租人的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注三（十）“金融工具”。

（三十九）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。

(四十) 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. 租赁的分类

本公司作为出租人时，根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

2. 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

3. 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及

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

4. 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。

(四十一) 主要会计政策和会计估计变更说明

本节所列数据除非特别说明,金额单位为人民币元。

1. 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(2017 年修订)》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移(2017 年修订)》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号——套期会计(2017 年修订)》(财会[2017]9 号),于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报(2017 年修订)》(财会[2017]14 号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”),本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 1]
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号,以下简称“新收入准则”),本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 2]
财政部于 2018 年 12 月 7 日发布《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 修订)》(财会[2018]35 号,以下简称“新租赁准则”),本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 3]
财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号,以下简称“新财务报表格式”),本公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新财务报表格式中在新金融工具准则下“应收利息”及“应付利息”的相关规定。	本次变更经公司董事会审议通过。	[注 4]

[注 1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变

动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、合同资产、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、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注三(四十一)3之说明。

[注2]原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。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。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

本公司按照新收入准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新收入准则与原准则的差异追溯调整当期期初留存收益及财务报表其他相关项目金额(公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整)。调整情况详见本附注三(四十一)3之说明。

[注3]新租赁准则完善了租赁的定义，本公司在新租赁准则下根据租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。对于首次执行日(即2021年1月1日)前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

(1)本公司作为承租人

原租赁准则下，本公司根据租赁是否实质上将与资产所有权有关的全部风险和报酬转移给本公司，将租赁分为融资租赁和经营租赁。

新租赁准则下，本公司不再区分融资租赁与经营租赁，对所有租赁（选择简化处理方法的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债。

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司增量借款利率折现的现值计量租赁负债，按照与租赁负债相等的金额计量使用权资产，并根据预付租金进行必要调整。本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 对将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，对具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 对首次执行新租赁准则当年年初之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

(2) 本公司作为出租人

在新租赁准则下，本公司作为转租出租人应基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

(3) 售后租回交易

原租赁准则下，本公司将售后租回交易分为融资租赁 and 经营租赁，并将售价与资产账面价值之间的差额予以递延摊销。对于构成经营租赁的售后租回交易，如果交易是按公允价值达成，售价与资产账面价值之间的差额计入当期损益。

新租赁准则下，本公司对于售后租回业务，按本公司的收入确认方法评估资产转让是否属于销售。如属于销售，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分计量使用权资产，并就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人按照适用的准则对资产购买进行会计处理，并将出租资产按经营租赁或融资租赁处理。如不属于销售，承租人继续确认被转让资产并将取得的转让价款确认为金融负债；出租人不确认被转让资产，所支付的转让价款确认为金融资产。

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本公司在首次执行日不重新评估资产转让是否属于销售，仍按原租赁准则区分融资租赁与经营租赁，与首次执行日存在的其他租赁采用相同方法进行会计处理，并分租赁类别继续摊销递延收益或将递延收益调整使用权资产。

本公司在首次执行日执行新租赁准则追溯调整当期期初留存收益及财务报表项目情况详见本附注三(四十一)3 之说明。

[注 4]新财务报表格式中规定在新金融工具准则下，“应收利息”、“应付利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

2. 会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3. 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 合并资产负债表

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
流动资产：			
货币资金	26,501,586,393.69	26,501,586,393.69	-
交易性金融资产	-	783,038,784.15	783,038,784.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	134,610,876.42	134,610,876.42	-
应收账款	1,092,248,441.59	1,092,248,441.59	-

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
应收款项融资	-	-	-
预付款项	1,833,595,522.27	1,833,595,522.27	-
其他应收款	56,749,573,131.65	56,749,573,131.65	-
存货	172,565,583,558.93	172,565,583,558.93	-
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	23,552,036,562.75	23,590,545,711.21	38,509,148.46
流动资产合计	282,429,234,487.30	283,250,782,419.91	821,547,932.61
非流动资产:			
债权投资	-	-	-
可供出售金融资产	30,817,084.94	-	-30,817,084.94
其他债权投资	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	18,660,097,254.00	18,660,097,254.00	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	-	30,817,084.94	30,817,084.94
投资性房地产	2,191,360,193.45	2,191,360,193.45	-
固定资产	967,201,107.87	967,201,107.87	-
在建工程	14,112,215.66	14,112,215.66	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	111,193,435.57	111,193,435.57
无形资产	303,319,147.98	303,319,147.98	-
开发支出	287,855.33	287,855.33	-
商誉	68,320,891.73	68,320,891.73	-
长期待摊费用	104,290,620.12	104,290,620.12	-
递延所得税资产	3,073,357,870.69	3,073,357,870.69	-
其他非流动资产	793,331.16	793,331.16	-

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
非流动资产合计	25,413,957,572.93	25,525,151,008.50	111,193,435.57
资产总计	307,843,192,060.23	308,775,933,428.41	932,741,368.18
流动负债：			
短期借款	129,400,000.00	129,400,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	4,812,897,207.13	4,812,897,207.13	-
应付账款	26,086,439,814.12	26,086,439,814.12	-
预收款项	126,202,361,066.42	-	-126,202,361,066.42
合同负债	-	115,853,935,042.96	115,853,935,042.96
应付职工薪酬	803,152,795.76	803,152,795.76	-
应交税费	4,650,325,133.50	4,650,325,133.50	-
其他应付款	38,151,456,578.31	37,592,050,911.40	-559,405,666.91
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	9,741,505,757.78	10,340,463,933.34	598,958,175.56
其他流动负债	2,954,713,846.57	13,303,139,870.03	10,348,426,023.46
流动负债合计	213,532,252,199.59	213,571,804,708.24	39,552,508.65
非流动负债：			
长期借款	30,593,505,995.51	30,593,505,995.51	-
应付债券	14,779,453,442.95	14,779,453,442.95	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	71,640,926.92	71,640,926.92
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	10,000,000.00	10,000,000.00	-
递延收益	8,036,542.50	8,036,542.50	-
递延所得税负债	1,469,704,291.67	1,675,091,275.16	205,386,983.49

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	46,860,700,272.63	47,137,728,183.04	277,027,910.41
负债合计	260,392,952,472.22	260,709,532,891.28	316,580,419.06
所有者权益：			
实收资本	3,191,494,668.30	3,191,494,668.30	-
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	13,381,581,183.56	13,381,581,183.56	-
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	751,908,372.88	751,908,372.88	-
未分配利润	10,621,301,642.52	11,090,815,138.34	469,513,495.82
归属于母公司所有者权益合计	27,946,285,867.26	28,415,799,363.08	469,513,495.82
少数股东权益	19,503,953,720.75	19,650,601,174.05	146,647,453.30
所有者权益合计	47,450,239,588.01	48,066,400,537.13	616,160,949.12
负债和所有者权益总计	307,843,192,060.23	308,775,933,428.41	932,741,368.18

(2) 母公司资产负债表

项目	2020-12-31	2021-01-01	调整数
交易性金融资产	-	300,000,000.00	300,000,000.00
其他流动资产	1,515,377,855.37	1,215,381,002.38	-299,996,852.99
预收款项	19,119,004.57	-	-19,119,004.57
合同负债	-	18,404,637.87	18,404,637.87
其他流动负债	719,857,421.32	720,571,788.02	714,366.70
递延所得税负债	1,168,750.70	1,169,537.45	786.75
未分配利润	6,477,828,372.76	6,477,830,733.02	2,360.26

除对本表列示的母公司资产负债表项目进行调整外，首次执行新租赁准则未对其他母公司资产负债表项目的首次执行当年年初账面价值产生影响。

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	13%、9%、6%、5%等
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]

[注]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
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%
广东睿住智能科技有限公司	15%
广东天元建筑设计有限公司	15%
佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司等	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

(二) 税收优惠及批文

1. 重庆美荣房地产开发有限公司、贵阳美的新时代房地产发展有限公司根据财税[2020]23号《国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》自2021年1月1日至2030年12月31日，对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。

2. 广东睿住智能科技有限公司于2021年12月20日取得了广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号GR202144000369，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及其实施条例第九十三条规定，公司2021年至2023年按照15%税率缴纳企业所得税。

3. 广东天元建筑设计有限公司于 2021 年 12 月 20 日取得了广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发的《高新技术企业证书》，证书编号 GR202144002352，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条及其实施条例第九十三条规定，公司 2021 年至 2023 年按照 15%税率缴纳企业所得税。

4. 佛山市顺德区汇致咨询服务有限公司等根据财税[2019]13 号《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》第一条自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部、税务总局公告 2021 年第 12 号《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日为进一步支持小微企业和个体工商户发展，小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

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 2021 年 1 月 1 日，期末系指 2021 年 12 月 31 日；本期系指 2021 年度，上年系指 2020 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	18,215.40	46,156.61
银行存款	31,927,981,748.37	25,867,879,528.12
其他货币资金	480,687,786.23	633,660,708.96
合计	32,408,687,750.00	26,501,586,393.69
其中：存放在境外的款项总额	178,605.14	188,788.15

2. 期末其他货币资金余额主要系各类保证金，其使用受限不能随时用于支付。

3. 外币货币资金明细情况详见本附注五(五十五)“外币货币性项目”之说明。

(二) 交易性金融资产

项目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	90,666,665.11	783,038,784.15
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	90,666,665.11	-
理财产品	-	783,038,784.15

(三) 应收票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	12,000,000.00	2,929,444.32
商业承兑汇票	51,110,808.53	131,681,432.10
账面余额小计	63,110,808.53	134,610,876.42
减：坏账准备	-	-
账面价值合计	63,110,808.53	134,610,876.42

(四) 应收账款

1. 按账龄披露

项目	期末数
1年以内	1,186,220,937.06
1-2年	171,770,222.75
2-3年	72,981,942.14
3-4年	6,824,209.02
4年以上	16,893,398.74
账面余额小计	1,454,690,709.71
减：坏账准备	83,440,262.07
账面价值合计	1,371,250,447.64

2. 按坏账计提方法分类披露

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	15,560,990.84	1.07	15,560,990.84	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,439,129,718.87	98.93	67,879,271.23	4.72	1,371,250,447.64
合计	1,454,690,709.71	100.00	83,440,262.07	5.74	1,371,250,447.64

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 (%)	
按单项计提坏账准备	20,378,857.97	1.71	20,378,857.97	100.00	-
按组合计提坏账准备	1,172,345,253.69	98.29	80,096,812.10	6.83	1,092,248,441.59
合计	1,192,724,111.66	100.00	100,475,670.07	8.42	1,092,248,441.59

3. 坏账准备计提情况

(1) 期末按单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
佛山市顺德区冠荣塑料贸易有限公司	11,347,070.85	11,347,070.85	100.00	已诉至法院，虽已胜诉，但估计债务人无力归还
佛山市国能机电实业有限公司	3,900,000.00	3,900,000.00	100.00	已诉至法院，败诉，预计无法收回款项
岳阳金玺置业有限公司	313,919.99	313,919.99	100.00	已走诉讼程序，预计债务人无力归还
小计	15,560,990.84	15,560,990.84	100.00	

(2) 期末按组合计提坏账准备的应收账款

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	143,557,457.74	-	-
账龄组合	1,295,572,261.13	67,879,271.23	5.24
小计	1,439,129,718.87	67,879,271.23	4.72

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,181,556,091.23	35,109,298.48	2.97
1-2 年	57,984,131.07	4,478,785.91	7.72

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2-3 年	36,502,328.17	10,797,439.97	29.58
3-4 年	6,793,339.35	4,757,375.56	70.03
4 年以上	12,736,371.31	12,736,371.31	100.00
小计	1,295,572,261.13	67,879,271.23	5.24

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	20,378,857.97	313,919.99	-	-	-5,131,787.12	15,560,990.84
按组合计提坏账准备	80,096,812.10	-6,769,174.09	-	-	-5,448,366.78	67,879,271.23
小计	100,475,670.07	-6,455,254.10	-	-	-10,580,153.90	83,440,262.07

其他系处置子公司导致的坏账准备变动。

5. 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 110,810,518.31 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 7.62%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 61,924.39 元。

(五) 预付款项

1. 账龄分析

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	995,442,460.19	84.00	1,652,163,274.74	90.11
1 年以上	189,581,122.60	16.00	181,432,247.53	9.89
合计	1,185,023,582.79	100.00	1,833,595,522.27	100.00

2. 本公司期末预付款项余额前五名累计金额为 694,241,478.27 元, 占预付款项余额的比例为 58.58%。

3. 期末未发现预付款项存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(六) 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	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	55,799,439,949.50	500,023,462.64	55,299,416,486.86
合计	55,799,439,949.50	500,023,462.64	55,299,416,486.86

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	372,264,750.00	-	372,264,750.00
其他应收款	56,739,264,452.53	361,956,070.88	56,377,308,381.65
合计	57,111,529,202.53	361,956,070.88	56,749,573,131.65

2. 其他应收款

(1) 按账龄披露

项目	期末数
1 年以内	36,586,729,927.26
1-2 年	10,811,366,438.88
2-3 年	7,443,445,028.68
3-4 年	338,765,214.90
4 年以上	619,133,339.78
账面余额小计	55,799,439,949.50
减: 坏账准备	500,023,462.64
账面价值小计	55,299,416,486.86

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
2021 年 1 月 1 日余额	52,342,070.45	201,559,757.59	108,054,242.84	361,956,070.88
2021 年 1 月 1 日余额在本期				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	小计
—转入第二阶段	7,443,690.28	-7,443,690.28	-	-
—转入第三阶段	-	-	-	-
—转回第二阶段	-	-	-	-
—转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	-23,324,851.80	181,462,064.48	-	158,137,212.68
本期收回或转回	-	-	17,898,680.00	17,898,680.00
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-2,171,140.92	-	-	-2,171,140.92
2021 年 12 月 31 日余额	34,289,768.01	375,578,131.79	90,155,562.84	500,023,462.64

(3) 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(%)
低信用风险组合	54,566,081,637.96	-	-
账龄组合	1,143,208,748.70	409,867,899.80	35.85
小计	55,709,290,386.66	409,867,899.80	0.74

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	581,517,271.00	34,289,768.01	6.00
1-2 年	148,873,805.50	53,234,175.00	36.00
2-3 年	98,538,530.98	59,092,345.97	60.00
3-4 年	177,895,448.28	126,867,917.88	71.00
4 年以上	136,383,692.94	136,383,692.94	100.00
小计	1,143,208,748.70	409,867,899.80	35.85

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	108,054,242.84	-	17,898,680.00	-	-	90,155,562.84
按组合计提坏账准备	253,901,828.04	158,137,212.68	-	-	-2,171,140.92	409,867,899.80
小计	361,956,070.88	158,137,212.68	17,898,680.00	-	-2,171,140.92	500,023,462.64

其他系处置子公司导致的坏账准备变动。

(5) 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为 15,469,601,424.73 元，占其他应收款年末余额合计数的比例为 27.72%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0 元。

(七) 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	10,748,495,832.86	997,002,212.20	9,751,493,620.66
开发成本	152,177,682,862.19	1,948,697,274.36	150,228,985,587.83
拟开发土地	3,770,159,880.43	-	3,770,159,880.43
其他	116,244,180.91	-	116,244,180.91
合计	166,812,582,756.39	2,945,699,486.56	163,866,883,269.83

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	10,287,291,364.72	479,976,371.65	9,807,314,993.07
开发成本	157,251,606,763.50	1,681,294,396.20	155,570,312,367.30
拟开发土地	7,136,463,416.06	-	7,136,463,416.06
其他	51,492,782.50	-	51,492,782.50
合计	174,726,854,326.78	2,161,270,767.85	172,565,583,558.93

期末存货中用于债务担保的金额为 43,426,757,958.23 元，详见本财务报表附注九之说明。

2. 存货跌价准备增减变动情况

类别	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转销或核销	其他	
存货跌价准备	2,161,270,767.85	1,643,351,768.76	-	738,198,713.57	120,724,336.48	2,945,699,486.56

其他减少系处置子公司导致的存货跌价准备变动。

3. 期末存货余额中借款费用资本化金额为 6,646,822,797.13 元。

(八) 其他流动资产

1. 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待转税项	21,534,598,204.23	-	21,534,598,204.23
合同取得成本	1,463,838,538.95	-	1,463,838,538.95
待摊费用	3,596,812.78	-	3,596,812.78
其他	93,187.44	-	93,187.44
合计	23,002,126,743.40	-	23,002,126,743.40

续上表：

项目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待转税项	21,761,532,774.35	-	21,761,532,774.35
合同取得成本	821,547,932.61	-	821,547,932.61
待摊费用	7,465,004.25	-	7,465,004.25
其他	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00
合计	23,590,545,711.21	-	23,590,545,711.21

2. 合同取得成本

项目	期初数	本期增加	本期摊销	合并范围变化	期末数
销售佣金及印花税	821,547,932.61	1,456,615,164.54	814,324,558.20		1,463,838,538.95

(九) 长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	16,931,017,272.49	-	16,931,017,272.49	11,989,187,209.93	-	11,989,187,209.93
对联营企业投资	10,935,571,854.55	-	10,935,571,854.55	6,670,910,044.07	-	6,670,910,044.07
合计	27,866,589,127.04	-	27,866,589,127.04	18,660,097,254.00	-	18,660,097,254.00

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动				期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他	
(1) 合营企业								
绍兴市美越房地产发展有限公司	1,289,086,000.00	-	1,289,086,000.00	-	-1,330,760.16	-	-	1,287,755,239.84
无锡美亭房地产发展有限公司	1,043,430,000.00	-	1,043,430,000.00	-	-2,675,430.34	-	-	1,040,754,569.66
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	998,000,000.00	-	998,000,000.00	-	-7,483,360.28	-	-	990,516,639.72
常州市美茂房地产开发有限公司	981,750,000.00	950,403,752.17	-	-	-19,337,479.37	-	-	931,066,272.80
绍兴智旭企业管理有限责任公司	1,261,000,000.00	849,199,971.15	411,000,000.00	-	-51,357,720.61	-	-	1,208,842,250.54
温州市美昱房地产发展有限公司	675,000,000.00	654,516,925.24	-	-	-19,157,705.60	-	-	635,359,219.64
南昌市地美房地产开发有限公司	660,000,000.00	634,003,241.81	-	-	89,464.00	-	-	634,092,705.81
无锡市美越房地产发展有限公司	860,000,000.00	617,770,328.07	240,000,000.00	-	-18,440,902.39	-	-	839,329,425.68

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动				期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他	
苏州卓美房地产开发有限公司	600,000,000.00	593,178,345.43	-	-	-28,215,938.66	-	-	564,962,406.77
重庆金美圆房地产开发有限公司	497,350,000.00	472,566,556.73	-	-	305,964.74	-	-	472,872,521.47
合肥金骏美合房地产开发有限公司	499,000,000.00	477,321,170.96	-	-	89,417,190.73	-	-	566,738,361.69
福州绿盛投资有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	-	-	-22,248,147.16	-	-	477,751,852.84
南京裕达房地产开发有限公司	500,000,000.00	-	500,000,000.00	-	-13,633,227.24	-	-	486,366,772.76
珠海宝龙洪信房地产开发有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00	-	-	-7,746,528.64	-	-	482,253,471.36
佛山市顺德区悦美房产有限公司	475,000,000.00	440,335,140.25	-	-	-32,435,598.05	-	-	407,899,542.20
成都市美瑞德房地产开发有限公司	455,000,000.00	-	455,000,000.00	-	-662,931.38	-	-	454,337,068.62
南京锦泓置业有限公司	441,000,000.00	-	441,000,000.00	-	-2,701,326.18	-	-	438,298,673.82
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	395,500,000.00	383,529,314.41	-	-	-12,166,408.76	-	-	371,362,905.65
宁波市美庆房地产开发有限公司	365,600,000.00	-	365,600,000.00	-	-5,102,222.77	-	-	360,497,777.23
江门市新会银湖置业有限公司	331,370,000.00	355,888,175.05	-	-	-2,088,623.06	-	-	353,799,551.99
佛山市顺德区益丰房产有限公司	355,000,000.00	301,926,974.75	-	-	7,830,160.60	-	-	309,757,135.35
杭州瓊琇商贸有限公司	350,000,000.00	341,184,065.53	-	-	-52,370,679.57	-	-	288,813,385.96
茂名市茂南区金骏房地产开发有限公司	300,000,000.00	310,934,031.91	-	20,000,000.00	-16,708,664.78	-	-	274,225,367.13
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	271,514,115.00	210,842,726.09	-	-	-12,298,188.51	-	-	198,544,537.58
常州市美辉房地产发展有限公司	257,770,000.00	308,584,152.49	-	-	10,822,568.37	-	-	319,406,720.86
南京弘利房地产开发有限公司	25,000,000.00	233,345,009.85	-	-	-18,777,524.58	-	-	214,567,485.27

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动					期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
佛山市三水区肇美房地产有限公司	238,000,000.00	214,311,503.38	-	-	-36,991,332.67	-	-	177,320,170.71	-
江西省飞鸿置业有限公司	227,775,454.17	208,935,269.67	-	-	5,571,762.15	-	-	214,507,031.82	-
重庆金嘉美房地产开发有限公司	-	200,401,786.22	-	220,000,000.00	-4,256,467.17	-	23,854,680.95	-	-
长沙市乾升实业有限公司	200,000,000.00	219,487,664.50	-	-	-6,065,901.38	-	-	213,421,763.12	-
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	196,747,800.00	187,313,715.64	-	-	6,840,179.10	-	-	194,153,894.74	-
河北兆基房地产开发有限公司	160,349,267.76	136,660,068.39	-	-	-7,952,465.34	-	-	128,707,603.05	-
舟山市瑞云房地产开发有限公司	50,000,000.00	128,120,624.87	-	100,000,000.00	210,163.81	-	-	28,330,788.68	-
长沙丽景房地产开发有限公司	119,760,000.00	-	119,760,000.00	-	-7,739,742.32	-	-	112,020,257.68	-
重庆美骏房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-	-12,545,666.98	-	-27,753,758.76	59,700,574.26	-
南京山河宸西企业管理有限公司	81,908,799.30	-	81,908,799.30	-	-81.09	-	-	81,908,718.21	-
金华市瑞盈房地产有限公司	5,355,810.61	233,488,942.91	-	76,000,000.00	22,981,447.99	-122,000,000.00	-	58,470,390.90	-
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	50,576,833.35	50,576,833.35	-	-	-4,300,226.04	-	-	46,276,607.31	-
阜阳聚辉房地产开发有限公司	50,000,000.00	33,659,015.55	-	-	-7,819,385.23	-	-	25,839,630.32	-
镇江美辰房地产发展有限公司	48,518,000.00	45,138,518.31	-	-	-4,059,785.61	-	-	41,078,732.70	-
重庆贵晟房地产开发有限公司	45,418,743.50	24,383,246.16	-	-	-9,551,003.35	-	-	14,832,242.81	-
徐州美腾置业有限公司	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-	-1,181,929.65	-	-	38,818,070.35	-
九江中房地产发展有限公司	34,000,000.00	28,353,956.41	-	-	61,279,181.94	-	-	89,633,138.35	-
佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	32,500,000.00	24,057,675.93	-	-	-10,979,749.34	-	-	13,077,926.59	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动					期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
徐州碧城房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	25,000,000.00	-	-4,145,956.54	-	-	20,854,043.46	-
张家港市美创房地产开发有限公司	25,000,000.00	68,889,856.45	-	-	892,079.34	-	-	69,781,935.79	-
重庆美科房地产开发有限公司	10,000,000.00	74,309,816.71	-	15,000,000.00	43,082,442.87	-	-	102,392,259.58	-
镇江市金捷房地产开发有限公司	22,100,000.00	22,046,343.13	-	-	-141,925.24	-	-	21,904,417.89	-
广东普佳优卡科技有限公司	20,000,000.00	4,287,733.79	-	-	-6,780,942.97	-	-	-2,493,209.18	-
邯郸市美畅房地产开发有限公司	-	24,578,225.90	-	17,544,000.00	-	-	-7,034,225.90	-	-
成都市美崇房地产开发有限公司	3,500,000.00	33,959,430.36	-	14,000,000.00	280,226.06	-7,875,000.00	-	12,364,656.42	-
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	15,000,000.00	10,887,583.77	-	-	30,082.02	-	-	10,917,665.79	-
常德市鼎辉房地产开发有限公司	12,873,593.53	66,175,088.62	-	-	41,832,843.30	-	-	108,007,931.92	-
徐州美通房地产发展有限公司	11,000,000.00	-	11,000,000.00	-	-3,551,250.58	-	-	7,448,749.42	-
株洲市鼎业房地产开发有限公司	120,184,376.10	-	120,184,376.10	-	-3,052,338.52	-	-7,405,567.65	109,726,469.93	-
佛山市骏隆房地产有限公司	10,000,000.00	3,779,960.30	-	-	3,436,755.22	-	-	7,216,715.52	-
佛山市顺德区桂美房产有限公司	10,000,000.00	8,476,328.01	-	-	-8,476,328.01	-	-	-	-
重庆金美碧房地产开发有限公司	10,000,000.00	22,277,403.67	-	-	7,535,890.63	-	-	29,813,294.30	-
重庆西联锦房地产开发有限公司	10,000,000.00	23,430,853.34	-	-	-424,880.38	-	-	23,005,972.96	-
江门市美顺房地产开发有限公司	9,800,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
广州奇志信息科技有限公司	25,500,000.00	9,987,337.09	16,000,000.00	-	-1,817,275.36	-	-	24,170,061.73	-
佛山博雅美文教育投资有限公司	6,800,000.00	-	2,000,000.00	-	7,538,388.19	-	-	9,538,388.19	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动					期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
广州绿粤投资发展有限公司	4,756,100.00	4,756,100.00	-	-	-640,923.74	-	-	4,115,176.26	-
合肥招阳房地产开发有限公司	187,733,304.00	-	187,733,304.00	-	-98,519.02	-	-	187,634,784.98	-
佛山市高明区融浩房地产有限公司	900,000.00	51,453,018.02	-	-	5,766,773.05	-	-	57,219,791.07	-
佛山杨柳邨房地产开发有限公司	-	-	-	-	-12,462,652.95	-	-	-12,462,652.95	-
福州兰美地产有限公司	-	-	-	-	-2,515,888.24	-	-	-2,515,888.24	-
福州兆瑞房地产开发有限公司	-	-	-	-	-3,785,700.48	-	-	-3,785,700.48	-
杭州美赢企业管理咨询有限公司	-	-	-	-	-2,106,995.71	-	-	-2,106,995.71	-
东莞市招美房地产开发有限公司	330,555,000.00	320,105,763.42	-	-	-16,634,797.74	-	-303,470,965.68	-	-
广州同辉投资发展有限公司	195,000,000.00	178,054,012.64	-	-	-13,126,816.30	-	-164,927,196.34	-	-
广州绿恒房地产开发有限公司	390,000,000.00	-	390,000,000.00	-	8,763,315.51	-	-398,763,315.51	-	-
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	210,000,000.00	198,287,904.77	-	-	2,970,762.04	-	-201,258,666.81	-	-
南通美弘房地产有限公司	27,500,000.00	3,025,746.76	-	-	102,195,178.67	-	-105,220,925.43	-	-
(2) 联营企业									
无锡和瑞房地产开发有限公司	1,822,400,000.00	-	1,822,400,000.00	-	-215,420.83	-	-	1,822,184,579.17	-
成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	1,470,000,000.00	1,469,895,059.78	-	-	112.81	-	-	1,469,895,172.59	-
天津和隆房地产信息咨询有限公司	19,600,000.00	957,798,841.42	-	960,400,000.00	765,410.11	-	-	-1,835,748.47	-
南京科宸房地产开发有限公司	240,500,000.00	553,839,709.37	-	-	-14,793,265.43	-	-	539,046,443.94	-
无锡正嘉房地产开发有限公司	529,200,000.00	519,115,578.64	-	-	-24,349,192.38	-	-	494,766,386.26	-
东莞市沙田集越房地产开发有限公司	459,272,100.00	-	459,272,100.00	-	-61,922.29	-	-	459,210,177.71	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动					期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
合肥建美房地产开发有限公司	360,000,000.00	-	360,000,000.00	-	-	-	-	360,000,000.00	-
南通永达房地产有限公司	308,000,000.00	-	308,000,000.00	-	-5,990,166.87	-	-	302,009,833.13	-
佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	294,000,000.00	292,520,636.95	-	-	-7,170,621.72	-	-	285,350,015.23	-
徐州锦睿置业有限公司	269,016,000.00	-	269,016,000.00	-	-1,716,964.05	-	-	267,299,035.95	-
南宁市美昕房地产开发有限公司	250,000,000.00	-	250,000,000.00	-	-10,986,740.06	-	-	239,013,259.94	-
南昌联欣美房地产开发有限公司	249,500,000.00	249,473,401.82	-	-	-1,447,185.53	-	-	248,026,216.29	-
南昌联美置业有限公司	245,000,000.00	243,239,839.22	-	-	-7,218,782.09	-	-	236,021,057.13	-
遵义鑫禧房地产开发有限公司	245,000,000.00	238,838,829.11	-	-	-3,255,662.64	-	-	235,583,166.47	-
泉州卓卓房地产开发有限公司	240,000,000.00	233,338,733.08	-	-	-3,773,970.29	-	-	229,564,762.79	-
温州兆顺企业管理有限公司	207,900,000.00	-	207,900,000.00	-	-1,492,011.51	-	-	206,407,988.49	-
福州象邦置业有限公司	204,510,000.00	-	204,510,000.00	-	-1,008,244.61	-	-	203,501,755.39	-
徐州美昆房地产发展有限公司	200,904,000.00	-	200,904,000.00	-	-1,134,553.50	-	-	199,769,446.50	-
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	200,300,962.50	-	200,300,962.50	-	-909,065.53	-	-	199,391,896.97	-
南京美业房地产发展有限公司	200,000,000.00	183,272,342.99	-	-	43,604,138.32	-	-	226,876,481.31	-
南昌市钜美房地产开发有限公司	196,000,000.00	193,897,923.15	-	-	-3,292,008.63	-	-	190,605,914.52	-
江门市雅新房地产开发有限公司	176,400,000.00	170,996,403.42	-	-	-5,878,350.71	-	-	165,118,052.71	-
南宁市美旭房地产开发有限公司	75,000,000.00	190,143,977.59	-	-	-4,455,228.12	-	-	185,688,749.47	-
岳阳市天盛房地产开发有限公司	149,700,000.00	146,199,464.88	-	-	-770,408.20	-	-	145,429,056.68	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动				期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他	
成都名扬美川房地产开发有限公司	135,000,000.00	134,815,148.42	-	-	-8,341,267.97	-	-	125,473,880.45
徐州美康房地产发展有限公司	128,205,000.00	-	128,205,000.00	-	-184,551.67	-	-	128,020,448.33
九江金晨房地产开发有限公司	116,522,000.00	107,095,409.95	-	-	60,584,309.14	-	-	167,679,719.09
苏州新正美置业有限公司	115,500,000.00	114,353,475.26	-	-	-21,441,102.20	-	-	92,912,373.06
大理雅海房地产开发有限公司	23,722,432.33	96,507,958.53	-	100,000,000.00	-958,530.18	-	4,450,571.65	-
南昌荣铭房地产开发有限公司	97,058,823.50	93,011,537.88	-	-	-6,734,946.66	-	-	86,276,591.22
苏州美正房地产发展有限公司	98,000,000.00	80,397,395.91	-	-	-17,184,239.09	-	-	63,213,156.82
南京劲盛房地产开发有限公司	217,750,300.00	76,991,577.00	140,760,300.00	-	-249,489.95	-	-	217,502,387.05
邢台保那房地产开发有限公司	66,900,000.00	59,981,121.34	-	-	22,838,653.22	-	-	82,819,774.56
常德顺天房地产开发有限公司	50,000,000.00	41,731,882.56	-	-	-8,779,325.62	-	-	32,952,556.94
佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	50,000,000.00	44,347,718.32	-	-	-6,232,701.08	-	-	38,115,017.24
荣福(天津)置业发展有限公司	49,000,000.00	-	49,000,000.00	-	-41,361.00	-	-	48,958,639.00
佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	196,000,000.00	27,872,347.88	164,696,687.30	-	-4,969,842.49	-	-	187,599,192.69
佛山市南海区美兆房地产开发有限公司	25,500,000.00	-	25,500,000.00	-	-	-	-	25,500,000.00
徐州润泉置业有限公司	25,000,000.00	21,866,840.42	-	-	-4,879,254.90	-	-	16,987,585.52
江门市美洋房地产开发有限公司	24,500,000.00	-	24,500,000.00	-	-5,499,427.77	-	-	19,000,572.23
成都万科锦江置业有限公司	24,093,300.00	39,144,157.10	-	-	24,480,983.84	-	-	63,625,140.94
徐州跃辉置业有限公司	14,848,900.44	14,848,900.44	-	-	-	-	-	14,848,900.44

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动				期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他	
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	10,300,000.00	-	-	-	-	-	-	-
南昌添美房地产开发有限公司	250,000,000.00	9,846,909.36	240,000,000.00	-	-181,712.94	-	249,665,195.42	-
南京裕宁置业有限公司	9,600,000.00	45,587,088.14	-	-	154,030.53	-	45,741,118.67	-
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	8,450,000.00	12,505,746.19	-	-	5,739,581.18	-2,080,000.00	16,165,327.37	-
常州路劲美都房地产开发有限公司	7,800,000.00	7,234,087.95	-	-	-6,622,350.07	-	611,737.88	-
无锡溪胜房地产开发有限公司	6,840,000.00	-	6,840,000.00	-	-129,667.79	-	6,710,332.21	-
宁波梅山保税港区睿美置研企业管理咨询有限公司(有限合伙)	889,814.51	-	889,814.51	-	-	-	889,814.51	-
宁波梅山保税港区睿美置区企业管理咨询有限公司(有限合伙)	854,221.93	-	854,221.93	-	-	-	854,221.93	-
佛山市悦美置粤企业管理股份有限公司	300,000.00	-	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-
宁波市悦美置英企业管理咨询有限公司	300,000.00	-	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-
沈阳市悦美置辽企业管理咨询有限公司	300,000.00	-	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-
镇江市悦美置苏企业管理咨询有限公司	300,000.00	-	300,000.00	-	-	-	300,000.00	-
宁波梅山保税港区睿美置产企业管理咨询有限公司(有限合伙)	320,333.22	-	320,333.22	-	-	-	320,333.22	-
宁波梅山保税港区睿美置家企业管理咨询有限公司(有限合伙)	266,944.35	-	266,944.35	-	-	-	266,944.35	-
南京市美智本真教育咨询有限公司	200,000.00	200,000.00	-	-	-	-	200,000.00	-

被投资单位名称	初始投资成本	期初数	本期变动					期末数	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
常州宏泽房地产开发有限公司	292,500,000.00	-	292,500,000.00	-	-35,479.83	-	-	292,464,520.17	-
东莞秀美房地产开发有限公司	-	-	-	-	-196,931.81	-	-	-196,931.81	-
合肥兆悦房地产开发有限公司	-	-	-	-	-730,396.12	-	-	-730,396.12	-
合计	28,910,508,330.10	18,660,097,254.00	12,194,538,843.21	1,522,944,000.00	-145,618,600.69	-131,955,000.00	-1,187,529,369.48	27,866,589,127.04	-

[注]本期其他变动主要系丧失子公司控制权时按权益法追溯调整所致，以及合营公司变更为子公司转出所致。

3. 期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(十) 其他非流动金融资产

项目	期末数	期初数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产[预期持有1年以上]	11,186,903.81	30,817,084.94
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	11,186,903.81	30,817,084.94
其他	-	-

(十一) 投资性房地产

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		外购	存货/固定资产转入	企业合并增加	其他增加	处置	其他转出	
(1) 账面原值								
房屋及建筑物	2,442,206,985.30	-	622,924,276.58	-	-	63,380,211.05	-	3,001,751,050.83
(2) 累计折旧		计提						
房屋及建筑物	250,846,791.85	107,711,369.50	9,294,487.43	-	-	15,985,936.84	-	351,866,711.94
(3) 账面价值								
房屋及建筑物	2,191,360,193.45							2,649,884,338.89

2. 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末投资性房地产中用于债务担保的金额 185,351,272.90 元，详见本财务报表附注九之说明。

4. 期末未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为 2,166,572,847.93 元。

(十二) 固定资产

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
固定资产	895,828,589.36	967,201,107.87
固定资产清理	-	-
合计	895,828,589.36	967,201,107.87

2. 固定资产

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加				本期减少			期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他增加	处置或报废	其他		
(1) 账面原值									
房屋及建筑物	939,016,840.95	1,389,077.46	81,804,007.05	-	-	115,484,333.59	-	906,725,591.87	
机器设备	122,943,005.00	24,037,870.43	-	-	-	22,409,095.49	2,922,978.68	121,648,801.26	
运输工具	31,475,257.15	2,844,665.74	-	-	-	2,537,908.76	4,891,506.36	26,890,507.77	
电子设备及其他	120,359,047.23	18,015,046.78	-	628,908.16	-	14,508,913.30	23,022,718.12	101,471,370.75	
合计	1,213,794,150.33	46,286,660.41	81,804,007.05	628,908.16	-	154,940,251.14	30,837,203.16	1,156,736,271.65	
(2) 累计折旧		计提				处置	其他		
房屋及建筑物	127,623,999.85	51,005,476.46	-	-	-	45,999,205.86	737,991.20	131,892,279.25	

项目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他增加	处置或报废	其他	
机器设备	19,443,437.46	12,853,312.20	-	-	-	4,160,662.44	985,493.85	27,150,593.37
运输工具	22,316,840.96	3,435,667.70	-	-	-	682,203.66	3,043,084.51	22,027,220.49
电子设备及其他	75,173,512.41	19,201,318.43	-	302,284.45	-	3,667,098.70	13,207,679.19	77,802,337.40
合计	244,557,790.68	86,495,774.79	-	302,284.45	-	54,509,170.66	17,974,248.75	258,872,430.51
(3)减值准备		计提						
房屋及建筑物	2,035,251.78	-	-	-	-	-	-	2,035,251.78
机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-	-	-	-	-
电子设备及其他	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,035,251.78	-	-	-	-	-	-	2,035,251.78
(4)账面价值								
房屋及建筑物	809,357,589.32							772,798,060.84
机器设备	103,499,567.54							94,498,207.89
运输工具	9,158,416.19							4,863,287.28
电子设备及其他	45,185,534.82							23,669,033.35
合计	967,201,107.87							895,828,589.36

(2) 固定资产减值准备计提原因

宁波蝴蝶蝶海项目的自建高尔夫球场接待中心已闲置多年，预计未来不会使用，因地理位置原因，预计未来无法变现，故全额计提减值准备。

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(4) 期末未办妥产权证书的固定资产账面价值为 251,210,943.29 元。

(5) 期末固定资产中用于借款抵押的金额为 62,358,417.43 元，详见本财务报表附注九之说明。

(十三) 在建工程

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	16,434,386.75	-	16,434,386.75	14,112,215.66	-	14,112,215.66

2. 在建工程

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
麓湖项目	352,560.38	-	352,560.38	12,156,686.99	-	12,156,686.99
住工厂房项目	12,582,407.49	-	12,582,407.49	-	-	-
其他	3,499,418.88	-	3,499,418.88	1,955,528.67	-	1,955,528.67
合计	16,434,386.75	-	16,434,386.75	14,112,215.66	-	14,112,215.66

(2) 期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(3) 期末无用于借款抵押的在建工程。

(十四) 使用权资产

项目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		租赁	企业合并增加	其他增加	处置	其他	
(1) 账面原值							
房屋及建筑物	101,880,898.35	15,903,231.24	151,105.53	-	-	-	117,935,235.12
运输工具	7,957,999.32	1,931,832.16	-	-	-	-	9,889,831.48
其他	1,354,537.90	20,617,688.88	-	-	-	-	21,972,226.78
合计	111,193,435.57	38,452,752.28	151,105.53	-	-	-	149,797,293.38
(2) 累计折旧		计提			处置	其他	
房屋及建筑物	-	38,247,365.18	53,144.77	-	-	-	38,300,509.95
运输工具	-	2,591,167.17	-	-	-	-	2,591,167.17
其他	-	3,592,375.77	-	-	-	-	3,592,375.77
合计	-	44,430,908.11	53,144.77	-	-	-	44,484,052.88

项目	期初数	本期增加			本期减少		期末数
		租赁 计提	企业合并增加	其他增加	处置	其他	
(3) 减值准备							
房屋及建筑物	-	-	-	-	-	-	-
运输工具	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-		-	-	-	-
(4) 账面价值							
房屋及建筑物	101,880,898.35						79,634,725.17
运输工具	7,957,999.32						7,298,664.31
其他	1,354,537.90						18,379,851.01
合计	111,193,435.57						105,313,240.50

(十五) 无形资产

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	内部 研发	企业合并 增加	其他 增加	处置	其他转出	
(1) 账面原值								
土地使用权	238,678,883.32	1,831,580.00	-	-	-	-	-	240,510,463.32
电脑软件	119,503,414.76	14,376,937.05	-	3,982.30	-	-	188,679.23	133,695,654.88
客户关系	11,642,000.00	-	-	-	-	-	11,642,000.00	-
合计	369,824,298.08	16,208,517.05	-	3,982.30	-	-	11,830,679.23	374,206,118.20
(2) 累计摊销		计提						
土地使用权	20,191,895.61	4,574,813.34	-	-	-	-	-	24,766,708.95
电脑软件	44,566,954.49	14,763,912.13	-	2,544.25	-	-	788,711.93	58,544,698.94
客户关系	1,746,300.00	-	-	-	-	-	1,746,300.00	-
合计	66,505,150.10	19,338,725.47	-	2,544.25	-	-	2,535,011.93	83,311,407.89
(3) 减值准备		计提	其他			处置	其他	
土地使用权	-	-	-	-	-	-	-	-
电脑软件	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	期初数	本期增加				本期减少		期末数
		购置	内部研发	企业合并增加	其他增加	处置	其他转出	
客户关系	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-	-	-
(3)账面价值								
土地使用权	218,486,987.71							215,743,754.37
电脑软件	74,936,460.27							75,150,955.94
客户关系	9,895,700.00							-
合计	303,319,147.98							290,894,710.31

2. 期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

3. 期末无用于抵押或担保的无形资产。

(十六) 开发支出

项目	期初数	本期增加		本期减少			期末数
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
资本化支出	287,855.33	33,918,091.11	-	-	287,855.33	-	33,918,091.11
费用化支出	-	-	-	-	-	-	-
合计	287,855.33	33,918,091.11	-	-	287,855.33	-	33,918,091.11

(十七) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
北京金颐都物业管理有限责任公司	7,095,480.13	-	-	7,095,480.13	-	-
广东天元建筑设计有限公司	6,358,911.60	-	-	-	-	6,358,911.60
泉州市聚龙远南房地产有限公司	54,866,500.00	-	-	-	-	54,866,500.00
合计	68,320,891.73	-	-	7,095,480.13	-	61,225,411.60

2. 商誉减值测试及减值准备计提方法

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。根据减值测试的结

果，各项商誉不存在减值。

(十八) 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费等	87,458,805.99	16,110,742.26	9,947,978.72	-	93,621,569.53
其他	16,831,814.13	7,900,554.99	5,178,681.92	7,098,232.73	12,455,454.47
合计	104,290,620.12	24,011,297.25	15,126,660.64	7,098,232.73	106,077,024.00

(十九) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

递延所得税资产项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	168,255,754.99	585,751,824.71	136,380,704.45	462,431,740.95
存货跌价准备	730,914,122.91	2,945,699,486.56	535,652,882.07	2,161,270,767.64
跨期收入	93,476,074.34	373,904,297.32	20,472,761.47	81,891,045.79
预提税金	1,104,266,594.87	4,482,465,554.86	917,261,663.65	3,682,216,916.82
预提工程成本	195,444,279.99	781,777,119.84	122,605,132.03	490,420,528.01
业务费及广告宣传费	7,070,850.55	28,283,402.21	4,592,654.27	18,370,617.04
预提费用	184,377,200.33	750,834,371.84	98,007,507.79	394,738,968.19
预计负债	6,091,581.25	24,366,325.00	2,500,000.00	10,000,000.00
未弥补亏损	1,475,773,645.34	5,906,569,291.25	1,044,710,389.59	4,257,796,131.11
内部未实现利润	234,088,874.19	936,355,496.76	185,724,942.30	742,899,769.20
使用权资产折旧计提	418,107.97	1,722,711.21	-	-
评估价值变动	191,823,695.96	767,294,783.84	5,449,233.07	21,796,932.28
合计	4,392,000,782.69	17,585,024,665.40	3,073,357,870.69	12,323,833,417.03

2. 未经抵销的递延所得税负债

递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
待转税项	735,634,533.86	2,947,756,946.76	651,443,051.87	2,614,802,451.99
评估增值	698,890,484.11	2,706,119,724.96	818,261,239.80	3,253,253,559.20

递延所得税负债项目	期末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
佣金及印花税资本化	364,793,569.27	1,463,838,538.95	205,386,983.49	821,547,932.61
合计	1,799,318,587.24	7,117,715,210.67	1,675,091,275.16	6,689,603,943.80

(二十) 短期借款

借款类别	期末数	期初数
第三方保证借款	152,096,355.18	129,400,000.00
抵押+第三方保证借款	4,580,000.00	-
未到期应付利息	165,823.86	-
合计	156,842,179.04	129,400,000.00

(二十一) 应付票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	-	25,690,489.23
商业承兑汇票	4,062,942,023.60	4,787,206,717.90
合计	4,062,942,023.60	4,812,897,207.13

(二十二) 应付账款

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1年以内	23,443,262,945.30	24,756,746,051.04
1-2年	1,829,763,872.67	1,100,488,508.49
2-3年	440,139,662.47	174,061,851.44
3年以上	57,572,853.42	55,143,403.15
合计	25,770,739,333.86	26,086,439,814.12

2. 期末账龄超过1年的大额应付账款主要系计提工程款尚未支付。

(二十三) 合同负债

1. 明细情况

账龄	期末数	期初数
1 年以内	64,011,406,875.22	68,133,116,355.00
1 年以上	52,509,616,564.30	47,720,818,687.96
小计	116,521,023,439.52	115,853,935,042.96

2. 本公司账龄超过一年的合同负债主要为尚未结转的预收房款。

(二十四) 应付职工薪酬

1. 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 短期薪酬	803,146,845.20	2,622,412,333.46	2,791,921,380.03	633,637,798.63
(2) 离职后福利——设定提存计划	5,950.56	110,439,474.01	110,257,264.14	188,160.43
(3) 辞退福利	—	30,226,125.76	30,226,125.76	—
合计	803,152,795.76	2,763,077,933.23	2,932,404,769.93	633,825,959.06

2. 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	795,548,047.12	2,321,892,915.61	2,489,215,400.48	628,225,562.25
(2) 职工福利费	5,301,793.48	125,898,702.47	128,737,267.53	2,463,228.42
(3) 社会保险费	156,159.97	49,949,651.65	49,989,228.75	116,582.87
其中：医疗保险费	94,840.71	43,815,024.09	43,837,345.31	72,519.49
工伤保险费	49,733.74	2,405,189.43	2,411,932.32	42,990.85
生育保险费	11,585.52	3,729,438.13	3,739,951.12	1,072.53
(4) 住房公积金	763,732.60	113,930,964.95	112,489,785.06	2,204,912.49
(5) 工会经费和职工教育经费	1,252,910.53	10,004,563.02	10,653,812.96	603,660.59
(6) 其他	124,201.50	735,535.76	835,885.25	23,852.01
小计	803,146,845.20	2,622,412,333.46	2,791,921,380.03	633,637,798.63

3. 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 基本养老保险	844.30	106,907,801.96	106,720,826.44	187,819.82
(2) 失业保险费	5,106.26	3,531,672.05	3,536,437.70	340.61
小计	5,950.56	110,439,474.01	110,257,264.14	188,160.43

4. 应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的金额。

(二十五) 应交税费

项目	期末数	期初数
企业所得税	3,657,611,860.98	3,000,479,496.46
土地增值税	1,783,559,753.40	1,303,381,316.00
增值税	548,491,438.16	250,271,938.74
城市维护建设税	31,403,510.09	22,687,107.99
代扣代缴个人所得税	30,843,534.01	3,592,005.11
土地使用税	14,764,689.79	16,668,845.15
教育费附加	13,882,317.16	10,174,779.56
地方教育附加	9,452,123.53	7,537,047.02
印花税	5,942,280.99	5,438,564.53
房产税	1,716,905.82	4,964,585.28
其他	13,200,034.71	25,129,447.66
合计	6,110,868,448.64	4,650,325,133.50

(二十六) 其他应付款

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
应付利息	-	-
应付股利	1,081,991,756.84	1,104,991,756.84
其他应付款	37,172,622,801.96	36,487,059,154.56
合计	38,254,614,558.80	37,592,050,911.40

2. 应付股利

项目	期末数	期初数
普通股股利	1,081,991,756.84	1,104,991,756.84

3. 其他应付款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
暂借款	29,321,935,346.15	25,166,649,809.85
暂收应付款	6,084,167,422.43	9,100,878,205.83
押金保证金	1,365,103,033.62	1,016,702,608.10
股权转让款	130,447,940.37	920,639,188.42
售房诚意金	81,268,868.70	167,467,099.76
其他	189,700,190.69	114,722,242.60
合计	37,172,622,801.96	36,487,059,154.56

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还或结转的原因
美的建业（香港）有限公司	1,125,066,938.03	母公司往来款
常州市美茂房地产发展有限公司	981,641,581.14	合营公司往来款
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	561,597,651.60	合营公司往来款
合肥金骏美合房地产开发有限公司	557,814,604.85	合营公司往来款
无锡正嘉房地产开发有限公司	529,200,000.00	联营公司往来款
小计	3,755,320,775.62	

(3) 外币其他应付款情况详见附注五(五十五)“外币货币性项目”之说明。

(二十七) 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	7,829,914,409.87	4,681,893,927.54
一年内到期的应付债券	4,873,624,634.74	5,059,611,830.24
一年内到期的租赁负债	40,561,430.65	39,552,508.65
一年内到期的长期借款应付利息	463,721,404.05	559,405,666.91
合计	13,207,821,879.31	10,340,463,933.34

2. 一年内到期的长期借款

借款类别	期末数	期初数
第三方保证	3,920,257,879.87	2,644,470,000.00
抵押+第三方保证	2,668,456,530.00	1,517,445,666.67

借款类别	期末数	期初数
抵押+质押+第三方保证	556,000,000.00	305,000,000.00
质押+第三方保证	685,200,000.00	7,500,000.00
信用借款	-	83,478,260.87
抵押借款	-	124,000,000.00
小计	7,829,914,409.87	4,681,893,927.54

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	期初应付利息
19 美置 04[注 1]	1,300,000,000.00	2019/8/5	5 年	1,299,101,900.00	30,046,027.40
20 美置 01[注 2]	1,440,000,000.00	2020/2/25	4 年	1,434,492,000.00	48,762,739.73
20 美置 04[注 3]	400,000,000.00	2020/7/14	4 年	399,610,000.00	7,638,356.16
20 美置 06[注 4]	1,576,000,000.00	2020/8/21	4 年	1,571,273,680.00	22,684,037.26
20 美置 08[注 5]	160,000,000.00	2020/9/15	4 年	159,640,000.00	1,871,473.97
小计	4,876,000,000.00			4,864,117,580.00	111,002,634.52

续上表

债券名称	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
19 美置 04[注 1]	74,100,000.00	74,100,000.00	30,046,027.40	1,299,855,233.42
20 美置 01[注 2]	57,600,000.00	57,600,000.00	48,762,739.73	1,439,562,555.09
20 美置 04[注 3]	16,400,000.00	16,400,000.00	7,638,356.16	399,892,216.07
20 美置 06[注 4]	62,724,800.00	62,724,800.00	22,684,037.26	1,574,445,419.86
20 美置 08[注 5]	6,384,000.00	6,384,000.00	1,871,473.97	159,869,210.30
小计	217,208,800.00	217,208,800.00	111,002,634.52	4,873,624,634.74

[注 1]本公司于 2019 年 8 月 5 日向合格投资者发行债券人民币 13.00 亿元。该债券期限为 5 年，债券存续期的第 3 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 5.70%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 2]本公司于 2020 年 2 月 25 日向合格投资者发行债券人民币 14.40 亿元。该债券期限为 4 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 4.00%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 3]本公司于 2020 年 7 月 14 日向合格投资者发行债券人民币 4.00 亿元。该债券期限为 4 年，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，票面利率 4.10%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 4]本公司于 2020 年 8 月 21 日向合格投资者发行债券人民币 15.76 亿元。该债券期限为 4 年，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，票面利率 3.98%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 5]本公司于 2020 年 9 月 15 日向合格投资者发行债券人民币 1.60 亿元。该债券期限为 4 年，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，票面利率 3.99%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

(二十八) 其他流动负债

项目及内容	期末数	期初数
预收房款待转销项税	10,522,707,000.56	10,348,426,023.46
预提土增税	1,484,227,230.12	1,961,383,502.71
预提费用	1,003,021,314.70	993,330,343.86
合计	13,009,955,545.38	13,303,139,870.03

(二十九) 长期借款

借款类别	期末数	期初数
第三方保证	8,303,185,517.34	11,416,457,879.87
抵押+第三方保证	13,763,690,771.44	13,024,850,863.33
抵押+质押+第三方保证	1,345,425,000.00	1,046,175,000.00
抵押借款	1,123,742,366.18	1,973,917,787.18
质押+第三方保证	1,121,655,178.00	834,051,726.00
信用借款	500,000,000.00	1,216,521,739.13
质押借款	-	1,081,531,000.00
关联方借款	290,000,000.00	-
合计	26,447,698,832.96	30,593,505,995.51

(三十) 应付债券

1. 明细情况

项目	期末数	期初数
资产支持专项计划	5,012,973,200.00	3,798,898,000.00
公司债券面值	5,644,000,000.00	11,000,000,000.00
利息调整	-5,938,909.42	-19,444,557.05
合计	10,651,034,290.58	14,779,453,442.95

2. 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
20 美置 02[注 1]	984,000,000.00	2020/3/26	5 年	981,460,000.00	982,082,875.39
20 美置 03[注 2]	600,000,000.00	2020/7/14	5 年	600,000,000.00	600,000,000.00
20 美置 05[注 3]	1,500,000,000.00	2020/8/21	5 年	1,495,600,000.00	1,496,110,632.52
20 美置 07[注 4]	840,000,000.00	2020/9/15	5 年	838,400,366.00	838,551,014.97
21 美置 01[注 5]	1,020,000,000.00	2021/2/2	4 年	1,018,620,000.00	-
21 美置 02[注 5]	500,000,000.00	2021/2/2	5 年	499,800,000.00	-
21 美的置业 PPN001[注 6]	200,000,000.00	2021/3/29	2 年	199,388,800.00	-
合计	5,644,000,000.00			5,633,269,166.00	3,916,744,522.88

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
20 美置 02[注 1]	-	41,328,000.00	838,706.35	-	982,921,581.74
20 美置 03[注 2]	-	25,080,000.00	-	-	600,000,000.00
20 美置 05[注 3]	-	64,950,000.00	1,434,633.80	-	1,497,545,266.32
20 美置 07[注 4]	-	36,960,000.00	520,629.55	-	839,071,644.52
21 美置 01[注 5]	1,018,620,000.00	40,822,356.16	400,384.40	-	1,019,020,384.40
21 美置 02[注 5]	499,800,000.00	20,920,547.95	88,731.98	-	499,888,731.98
21 美的置业 PPN001[注 6]	199,388,800.00	7,892,602.74	224,681.60	-	199,613,481.60
合计	1,717,808,800.00	237,953,506.85	3,507,767.70	-	5,638,061,090.56

[注 1] 本公司于 2020 年 3 月 26 日向合格投资者发行债券人民币 9.84 亿元。该债券期限为 5 年，债券存续期的第 3 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 4.20%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 2]本公司于 2020 年 7 月 14 日向合格投资者发行债券人民币 6.00 亿元。该债券期限为 5 年，债券存续期的第 3 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，票面利率 4.18%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 3]本公司于 2020 年 8 月 21 日向合格投资者发行债券人民币 15.00 亿元。该债券期限为 5 年，债券存续期的第 3 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，票面利率 4.33%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 4]本公司于 2020 年 9 月 15 日向合格投资者发行债券人民币 8.40 亿元。该债券期限为 5 年，债券存续期的第 3 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，票面利率 4.40%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 5]本公司于 2021 年 2 月 2 日向专业投资者发行债券人民币 15.20 亿元，分为两个品种，品种一期限为 4 年，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，票面利率 4.40%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息；品种二期限为 5 年期，债券存续期的第 3 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，票面利率 4.60%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

[注 6]本公司于 2021 年 3 月 29 日向特定机构投资者定向发行债券人民币 2.00 亿元，该债券期限为 2 年，票面利率 5.20%，在债券存续期内利率固定不变，采取单利按年付息。

(三十一) 租赁负债

项目	期末数	期初数
租赁付款额	74,676,503.11	82,631,585.11
未确认融资费用	-8,201,982.05	-10,990,658.19
合计	66,474,521.06	71,640,926.92

(三十二) 预计负债

项目	期末数	期初数
未决诉讼	-	10,000,000.00
其他	24,366,325.00	-
合计	24,366,325.00	10,000,000.00

(三十三) 实收资本

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
宁波梅山保税港区槌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

(三十四) 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	13,381,581,183.56	-	349,979,515.64	13,031,601,667.92
其他资本公积	-	122,344,317.67	-	122,344,317.67
合计	13,381,581,183.56	122,344,317.67	349,979,515.64	13,153,945,985.59

2. 资本公积增减变动原因

本期资本溢价减少包含收购少数股权导致的资本公积减少 216,413,694.03 元,少数股东增资使资本公积增加 144,032,536.39 元,共减少 72,381,157.64 元;本期同一控制下合并追溯调整导致资本公积比期初减少 277,598,358.00 元。

其他资本公积增加主要系母公司之控股股东美的置业控股有限公司对本公司高级管理人员实施股权激励而确认的股份支付费用。

(三十五) 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	375,954,186.44	25,283,232.36	-	401,237,418.80
企业发展基金	375,954,186.44	25,283,232.36	-	401,237,418.80
合计	751,908,372.88	50,566,464.72	-	802,474,837.60

2. 盈余公积增减变动原因

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。

(三十六) 未分配利润

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
上年年末余额	10,644,396,676.07	8,129,064,995.73
加：企业会计准则新规调整	469,513,495.82	-
同一控制下企业合并	-23,095,033.55	-11,735,883.11
调整后本年年初余额	11,090,815,138.34	8,117,329,112.62
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,259,578,940.86	2,830,389,372.52
设定受益计划变动额结转留存收益	-	-
其他转入	-	-
减：提取储备基金	25,283,232.36	163,208,421.31
提取企业发展基金	25,283,232.36	163,208,421.31
提取一般风险准备	-	-
支付永续债利息	-	-
应付普通股股利	70,000,000.00	-
转作股本的普通股利润	-	-
期末未分配利润	14,229,827,614.48	10,621,301,642.52

2. 利润分配情况说明

2021年6月20日，根据公司股东会决议，本公司对2020年度未分配利润中的7,000.00万元进行分配。

(三十七) 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	76,586,313,170.83	61,006,374,381.02	47,369,111,681.41	36,428,589,800.21
其他业务	767,350,374.49	358,853,605.60	518,249,803.25	220,583,656.37
合计	77,353,663,545.32	61,365,227,986.62	47,887,361,484.66	36,649,173,456.58

2. 主营业务收入/主营业务成本情况

项目	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	72,270,569,322.18	57,609,079,911.19	45,807,181,886.82	35,254,049,230.31
其他	4,315,743,848.65	3,397,294,469.83	1,561,929,794.59	1,174,540,569.90
合计	76,586,313,170.83	61,006,374,381.02	47,369,111,681.41	36,428,589,800.21

(三十八) 税金及附加

项目	本期数	上年数
土地增值税	2,353,441,865.14	1,779,495,137.22
城建税	161,882,986.08	102,642,123.88
教育费附加	69,217,287.62	45,581,719.66
地方教育附加	48,824,865.29	29,612,431.77
房产税	41,736,751.64	43,600,428.30
土地使用税	93,283,273.99	95,822,971.46
印花税	24,651,560.54	72,958,604.31
其他	57,512,131.99	17,279,798.15
合计	2,850,550,722.29	2,186,993,214.75

[注]计缴标准详见本附注四“税项”之说明。

(三十九) 销售费用

项目	本期数	上年数
营销推广费	1,262,638,996.87	1,261,483,972.05
薪酬福利	820,998,283.83	965,065,347.08
物业费用	375,878,265.68	445,323,511.27
客服费用	57,707,549.11	67,710,060.15
行政费用	28,451,061.99	26,472,640.59
其他	197,088,685.66	35,344,949.79
合计	2,742,762,843.14	2,801,400,480.93

(四十) 管理费用

项目	本期数	上年数
薪酬福利	1,222,714,790.04	1,109,647,340.49
中介和咨询费	299,388,209.49	238,405,915.96
行政费用	132,321,376.64	130,443,681.40
财产费用	114,891,247.23	100,554,902.02
日常运营费用	72,077,914.67	96,380,456.04
其他	174,483,944.33	96,815,566.67
合计	2,015,877,482.40	1,772,247,862.58

(四十一) 研发费用

项目	本期数	上年数
薪酬福利	41,067,795.46	47,587,693.76
其他	5,697,299.83	8,392,587.81
合计	46,765,095.29	55,980,281.57

(四十二) 财务费用

项目	本期数	上年数
利息支出	2,787,499,117.82	3,065,417,112.71
减：利息资本化	2,787,499,117.82	3,059,083,801.13
减：利息收入	454,460,812.66	278,811,686.52
汇兑损益	-35,378,814.36	-77,005,679.39
银行手续费及其他	127,918,710.49	207,688,819.13
合计	-361,920,916.53	-141,795,235.20

(四十三) 其他收益

项目	本期数	上年数	与资产相关/与收益相关
政府补助	23,760,000.00	48,596,856.71	与收益相关
其他	30,372,290.09	17,092,270.36	
合计	54,132,290.09	65,689,127.07	

(四十四) 投资收益

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	-145,618,600.69	355,294,172.63
处置长期股权投资产生的投资收益	55,307,194.62	67,377,013.72
理财产品投资收益	170,712,388.57	268,954,972.80
合计	80,400,982.50	691,626,159.15

2. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

(四十五) 公允价值变动收益

项目	本期数	上年数
交易性金融资产	-9,372,874.43	-

(四十六) 信用减值损失

项目	本期数	上年数
应收账款坏账损失	6,707,504.65	-
其他应收款坏账损失	-140,597,020.74	-
合计	-133,889,516.09	-

(四十七) 资产减值损失

项目	本期数	上年数
存货跌价损失	-1,643,351,768.76	-1,119,287,126.61
坏账损失	-	-122,726,279.90
合计	-1,643,351,768.76	-1,242,013,406.51

(四十八) 资产处置收益

项目	本期数	上年数
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	-3,040,524.71	212,428.16
其中：固定资产	-3,040,524.71	212,428.16

(四十九) 营业外收入

项目	本期数	上年数
罚没及违约金收入	81,370,985.73	76,061,218.45
无法支付的应付款	3,847,206.99	13,726,862.67
政府补助	-	10,640,000.06
其他	71,955,938.23	50,846,340.83
合计	157,174,130.95	151,274,422.01

(五十) 营业外支出

项目	本期数	上年数
对外捐赠	48,021,177.78	59,945,621.23
赔偿金、违约金	53,919,703.33	117,955,615.58
罚款支出	18,949,964.23	10,690,425.66
其他	6,264,642.66	35,052,816.83
小计	127,155,488.00	223,644,479.30

(五十一) 所得税费用

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
本期所得税费用	2,857,939,939.36	1,698,387,477.67
递延所得税费用	-1,275,198,931.80	-977,662,252.03
合计	1,582,741,007.56	720,725,225.64

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	7,069,297,563.66
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,767,324,390.92
子公司适用不同税率的影响	-7,930,993.38
调整以前期间所得税的影响	31,236,109.68
非应税收入的影响	-45,338,069.83

项 目	本期数
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	92,915,687.47
其他	-255,466,117.30
所得税费用	1,582,741,007.56

(五十二) 合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
往来款及暂收款	62,993,060.65	224,431,055.31
利息收入	461,758,982.27	322,205,352.89
其他	209,632,141.35	212,045,199.04
合计	734,384,184.27	758,681,607.24

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
往来款	577,259,917.75	12,714,782,347.70
管理费用	757,789,812.26	604,902,347.98
销售费用	1,913,576,564.76	1,829,678,650.85
支付的手续费	25,260,065.63	61,866,574.35
违约金及其他	127,155,488.00	223,644,479.30
合计	3,401,041,848.40	15,434,874,400.18

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年数
收回对联合营公司的借款	7,793,288,467.40	6,947,798,613.33
收回理财产品	631,734,491.87	276,524,982.73
取得子公司及其他营业单位收到的现金净额	799,966,343.70	-
合计	9,224,989,302.97	7,224,323,596.06

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上年数
支付的非经营性往来款	-	1,364,709,685.72
处置子公司及其他经营单位支付的现金净额	-	6,970,897,954.48
合计	-	8,335,607,640.20

5. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期数	上年数
支付的债券承销费等融资费用	66,411,098.84	132,969,822.44
购买少数股东股权	2,680,027,054.54	21,330,585.83
合计	2,746,438,153.38	154,300,408.27

(五十三) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	5,486,556,556.10	3,285,780,448.39
加: 资产减值准备	1,643,351,768.76	1,242,013,406.51
信用减值损失	133,889,516.09	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	238,638,052.40	188,511,170.74
无形资产摊销	19,338,725.47	29,504,517.08
长期待摊费用摊销	15,126,660.64	30,043,240.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	3,040,524.71	-212,428.16
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	9,372,874.43	-
财务费用(收益以“-”号填列)	66,411,098.84	139,303,134.02
投资损失(收益以“-”号填列)	-80,400,982.50	-691,626,159.15
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,390,265,385.70	-955,237,926.79
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	79,075,590.18	-61,735,944.16
存货的减少(增加以“-”号填列)	7,213,725,258.54	-16,169,043,592.63
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,706,381,934.24	-15,314,195,508.72
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-5,696,796,364.79	29,997,316,674.41
其他	122,344,317.67	-
经营活动产生的现金流量净额	9,569,790,145.08	1,720,421,031.77

项目	本期数	上年数
(2) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	31,927,999,963.77	25,957,905,546.81
减: 现金的期初余额	25,957,905,546.81	25,803,484,360.04
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	5,970,094,416.96	154,421,186.77

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	354,060,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,154,026,343.70
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	-799,966,343.70

本期取得子公司的现金为净流入, 列报于收到的其他与投资活动有关的现金。

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	771,142,306.12
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	400,438,454.36
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	370,703,851.76

4. 现金和现金等价物

项目	期末数	期初数
(1) 现金	31,927,999,963.77	25,957,905,546.81
其中: 库存现金	18,215.40	46,156.61
可随时用于支付的银行存款	31,927,981,748.37	25,867,879,528.12
可随时用于支付的其他货币资金	-	89,979,862.08
(2) 现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
(3) 期末现金及现金等价物余额	31,927,999,963.77	25,957,905,546.81
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	-	-

[注]现金流量表补充资料的说明:

2021 年度现金流量表中现金期末数为 31,927,999,963.77 元, 2021 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 32,408,687,750.00 元, 差额系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的保证金 480,687,786.23 元。

2020 年度现金流量表中现金期末数为 25,957,905,546.81 元, 2020 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 26,501,586,393.69 元, 差额系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的保证金 543,680,846.88 元。

(五十四) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	480,687,786.23	保证金
存货	43,426,757,958.23	用于债务担保
投资性房地产	185,351,272.90	用于债务担保
固定资产	62,358,417.43	用于债务担保
合计	44,155,155,434.80	

(五十五) 外币货币性项目

1. 明细情况

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	226,951.01		223,643.63
其中: 美元	6,852.79	6.3757	43,691.33
港币	220,098.22	0.8176	179,952.30
其他应付款	1,474,249,666.00		1,205,346,526.92
其中: 港币	1,474,249,666.00	0.8176	1,205,346,526.92

2. 本公司有如下境外经营实体:

- (1)Platinum Years Limited, 主要经营地为香港, 记账本位币为人民币;
- (2)澳门比华利房地产有限公司, 主要经营地为澳门, 记账本位币为人民币。

六、合并范围的变更

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
云南永邦投资有限公司	2021年1月	7,592.00	100.00	收购
东莞市招美房地产开发有限公司	2021年6月	-	-	获得关键活动控制权
南通美弘房地产有限公司	2021年11月	-	-	获得关键活动控制权
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	2021年11月	-	-	获得关键活动控制权
广州同辉投资发展有限公司、广州绿恒房地产开发有限公司	2021年11月	226,745.00	50.50	增资

2. 合并成本及商誉

合并成本	云南永邦投资有限公司	东莞市招美地产有限公司	南通美弘地产有限公司	佛山顺德区聚才地产有限公司	广州同辉投资发展有限公司、广州绿恒房地产开发有限公司
一现金	7,592.00	-	-	-	226,745.00
合并成本合计	7,592.00	-	-	-	226,745.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	4,222.30	-	-	-	226,745.00
合并成本与取得的可辨认净资产公允价值份额的差额	3,369.70	-	-	-	-

(二) 同一控制下企业合并

本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
江苏睿住住工科技有限公司	90.00	受同一实际控制人控制	2021-1-1	控制权转移

根据股东会决议，子公司睿住科技有限公司与美的建业（香港）有限公司于2021年1月8日签订《股权转让协议》，睿住科技有限公司以27,814.00万元受让美的建业（香港）有限公司持有的江苏睿住住工科技有限公司90%股权。由于睿住科技有限公司和江苏睿住住工科技有限公司同受美的建业（香港）有限公司控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。上述股权转让事宜江苏睿住住工科技有限公司已于2021年1月13日办妥工商变更登记手续，本公司已拥有该公司的实质控制权，故将2021年1月1日确定为合并日。本期，

本公司将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第20号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

2. 合并成本

合并成本	江苏睿住住工科技有限公司
— 现金	27,814.00

(三) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	153.00	51.00	股权转让	2021年3月	协议变更之日
株洲市鼎业房地产开发有限公司	—	50.00	少数股东增资	2021年3月	协议变更之日
宁波美颐传媒有限公司	132.00	100.00	股权转让	2021年4月	协议变更之日
成都市美府房地产开发有限公司	20,332.02	100.00	股权转让	2021年6月	协议变更之日
广东铂美物业服务股份有限公司及其10家子公司	36,497.21	98.37	股权转让	2021年8月	协议变更之日
绍兴市美越房地产发展有限公司	—	49.00	少数股东增资	2021年10月	协议变更之日
重庆美骏房地产开发有限公司	—	—	丧失关键活动控制权	2021年12月	协议变更之日
大理美诏房地产开发有限公司	20,000.00	50.00	股权转让	2021年12月	协议变更之日
洛阳龙美房地产开发有限公司	—	55.00	解约	2021年10月	协议变更之日
徐州美腾置业有限公司	—	76.00	少数股东增资	2021年12月	协议变更之日

续上表：

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额	丧失控制权之日剩余股权的公允价值
河北中嘉伟业房地产开发有限公司	-1,304.23	—	—	—
株洲市鼎业房地产开发有限公司	—	—	—	—
宁波美颐传媒有限公司	-241.52	—	—	—
成都市美府房地产开发有限公司	-11,349.58	—	—	—
广东铂美物业服务股份有限公司及其10家子公司	3,642.40	—	—	—
绍兴市美越房地产发展有限公司	—	51.00	128,842.67	128,842.67

子公司名称	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控制权之 日剩余股权的 比例(%)	丧失控制权之 日剩余股权对 应的合并财务 报表层面享有 该子公司净资 产份额	丧失控制权之日 剩余股权的公允 价值
重庆美骏房地产开发有限公司	-	50.00	5,970.06	5,970.06
大理美诏房地产开发有限公司	522.79	-	-	-
洛阳龙美房地产开发有限公司	-	-	-	-
徐州美腾置业有限公司	-	50.00	12,077.88	12,077.88

(四) 其他原因引起的合并范围的变动

1. 以直接设立或投资等方式增加的子公司

公司名称	注册资本	初始投资成本	股权比例(%)	股权取得方式
广州市南沙区美筑房地产开发有 限公司	78,925.00	52,879.75	67.00	设立
福州市美誉房地产开发有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
金华市美星房地产开发有限公司	5,000.00	-	50.10	设立
杭州美的房地产发展有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
南京招裕装饰有限公司	200.00	-	37.00	设立
杭州美锐企业管理咨询有限公司	100.00	-	100.00	设立
杭州美旭企业管理咨询有限公司	100.00	-	100.00	设立
杭州美瑄企业管理咨询有限公司	100.00	-	100.00	设立
杭州美润企业管理咨询有限公司	100.00	-	100.00	设立
杭州美翎企业管理咨询有限公司	100.00	-	100.00	设立
杭州美栎企业管理咨询有限公司	100.00	-	100.00	设立
泉州市美颐房地产开发有限公司	1,000.00	-	79.00	设立
洛阳市美熙房地产开发有限公司	5,000.00	-	50.10	设立
邯郸美能房地产开发有限公司	5,000.00	-	100.00	设立
宁波市美慈房地产发展有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00	设立
苏州美冠企业管理咨询有限公司	200.00	-	100.00	设立
苏州美简企业管理咨询有限公司	200.00	-	100.00	设立
苏州美聚企业管理咨询有限公司	200.00	-	100.00	设立
苏州美卞企业管理咨询有限公司	200.00	-	100.00	设立

公司名称	注册资本	初始投资成本	股权比例(%)	股权取得方式
苏州美如企业管理咨询有限公司	200.00	-	100.00	设立
苏州美设企业管理咨询有限公司	200.00	-	100.00	设立
温州市美绣房地产发展有限公司	190,000.00	-	89.47	设立
苏州美赛房地产有限公司	23,000.00	13,800.00	60.00	设立
佛山市南海区美鸣房地产开发有限公司	10,020.04	5,020.04	50.10	设立
泉州市美耀房地产开发有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
南宁市美睿房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	100.00	设立
福州市美沁房地产开发有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
福州市美仁房地产开发有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
福州市美奕房地产开发有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
泉州市美尚房地产开发有限公司	1,000.00	-	100.00	设立
佛山市三水区美庄酒店管理有限公司	100.00	-	100.00	设立
佛山市禅城区美梁城市更新咨询有限公司	5,000.00	-	100.00	设立
徐州美洋管理咨询有限公司	17,600.00	-	51.14	设立
徐州美淮管理咨询有限公司	13,300.00	-	51.13	设立
惠州市睿住住工科技有限公司	2,000.00	1,020.00	51.00	设立
广东睿服科技有限公司	2,000.00	-	100.00	设立
徐州美腾置业有限公司	28,571.43	4,000.00	90.00	设立
珠海市睿住住工科技有限公司	500.00	-	100.00	设立
宁波梅山保税港区睿美置创企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	1,500.00	1,156.76	100.00	设立
海南悦云美智信息科技有限公司	500.00	-	100.00	设立
宁波梅山保税港区睿美置元企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	350.00	-	100.00	设立
佛山市睿住天元企业管理有限公司	2,500.00	-	100.00	设立
佛山市睿元企业管理有限公司	650.00	-	100.00	设立
广州市荔湾区美中房地产开发有限公司	5,000.00	-	100.00	设立
重庆美汇盛房地产开发有限公司	2,000.00	-	100.00	设立
重庆美裕宏房地产开发有限公司	2,000.00	-	100.00	设立

公司名称	注册资本	初始投资成本	股权比例 (%)	股权取得方式
重庆美盈昇房地产开发有限公司	2,000.00	-	100.00	设立
长沙市筑鼎房地产开发有限公司	3,000.00	-	70.00	设立
洛阳市美智浩德房地产开发有限公司	5,000.00	-	65.00	设立
洛阳龙美房地产开发有限公司	5,000.00	-	55.00	设立
天津市美璟房地产开发有限公司	3,000.00	-	100.00	设立

2. 因其他原因减少子公司的情况

广州美筌房地产发展有限公司、四会市美会房地产开发有限公司、长沙市筑鼎房地产开发有限公司、洛阳市美智浩德房地产开发有限公司已于 2021 年办妥注销手续。故自公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

3. 本期未发生吸收合并的情况。

七、在其他主体中的权益

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元。

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团主要子公司的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
邯郸市冀辉房地产开发有限公司	二级	邯郸市	邯郸市	房地产业	-	100.00	新设
邯郸市华美世纪房地产开发有限公司	一级	邯郸市	邯郸市	房地产业	51.00	-	新设
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	二级	武汉市	武汉市	房地产业	-	100.00	新设
宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	一级	宁波市	宁波市	商务服务业	100.00	-	新设
宁波梅山保税港区迈迪瑞建筑材料有限公司	一级	宁波市	宁波市	批发业	100.00	-	受让
镇江美的房地产发展有限公司	二级	镇江市	镇江市	房地产业	-	100.00	新设
合肥悦辉房地产发展有限公司	二级	合肥市	合肥市	房地产业	-	100.00	新设
南京美的房地产发展有限公司	一级	南京市	南京市	房地产业	100.00	-	新设
常州市翔辉房地产发展有限公司	二级	常州市	常州市	房地产业	-	55.00	新设
苏州悦辉房地产发展有限公司	二级	苏州市	苏州市	房地产业	-	100.00	新设
无锡市美骏房地产发展有限公司	二级	无锡市	无锡市	房地产业	-	60.00	新设

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
无锡市美商骏房地产发展有限公司	二级	无锡市	无锡市	房地产业	-	34.00	新设
扬州万美置业有限公司	二级	扬州市	扬州市	房地产业	-	50.00	新设
常州市美业房地产发展有限公司	三级	常州市	常州市	房地产业	-	100.00	新设
常州市美阳房地产发展有限公司	二级	常州市	常州市	房地产业	-	51.00	新设
苏州正玺房地产开发有限公司	二级	苏州市	苏州市	房地产业	-	34.00	受让
靖江市美誉房地产发展有限公司	二级	泰州市	泰州市	房地产业	-	100.00	新设
扬州市美嘉房地产发展有限公司	二级	扬州市	扬州市	房地产业	-	60.00	新设
苏州美居房地产开发有限公司	二级	苏州市	苏州市	房地产业	-	100.00	新设
常州市美科房地产发展有限公司	二级	常州市	常州市	房地产业	-	100.00	新设
上海浦申置业有限公司	三级	上海市	上海市	房地产业	-	34.00	受让
扬州市美赞房地产发展有限公司	三级	扬州市	扬州市	房地产业	-	70.00	新设
徐州市鹏辉房地产发展有限公司	二级	徐州市	徐州市	房地产业	-	75.00	新设
徐州君辉置业有限公司	二级	徐州市	徐州市	房地产业	-	51.00	受让
徐州美誉房地产发展有限公司	二级	徐州市	徐州市	房地产业	-	100.00	新设
徐州美彰房地产开发有限公司	一级	徐州市	徐州市	房地产业	100.00	-	新设
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	一级	宁波市	宁波市	房地产业	100.00	-	新设
宁波梅山保税港区甬丰房地产开发有限公司	二级	宁波市	宁波市	房地产业	-	100.00	新设
金华市瑞麟房地产开发有限公司	二级	金华市	金华市	房地产业	-	50.00	新设
杭州美的房地产发展有限公司	一级	杭州市	杭州市	房地产业	100.00	-	新设
江西省冶电能源配送有限公司	二级	南昌市	南昌市	房地产业	-	65.00	受让
长沙市鼎辉房地产开发有限公司	二级	长沙市	长沙市	房地产业	-	100.00	新设
长沙市美的房地产开发有限公司	一级	长沙市	长沙市	房地产业	100.00	-	新设
湖南中宁置业有限公司	二级	郴州市	郴州市	房地产业	-	60.00	受让
上饶市高运房地产开发有限公司	二级	上饶市	上饶市	房地产业	-	33.00	受让
上饶市美越房地产开发有限公司	二级	上饶市	上饶市	房地产业	-	34.00	新设
赣州鑫群置业有限公司	二级	赣州市	赣州市	房地产业	-	60.00	受让
郴州市鼎辉房地产开发有限公司	二级	郴州市	郴州市	房地产业	-	51.00	受让
长沙和汇房地产开发有限公司	二级	长沙市	长沙市	房地产业	-	50.00	受让
佛山市美的房地产发展有限公司	一级	佛山市	佛山市	房地产业	100.00	-	受让

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
佛山市南海区扬正房地产有限公司	二级	佛山市	佛山市	房地产业	-	100.00	新设
广州美峻房地产开发有限公司	二级	广州市	广州市	房地产业	-	100.00	新设
佛山市三水云东海花园房地产开发有限公司	二级	佛山市	佛山市	房地产业	-	75.80	受让
佛山市南海区扬美房地产开发有限公司	一级	佛山市	佛山市	房地产业	100.00	-	新设
惠州市旭美房地产开发有限公司	二级	惠州市	惠州市	房地产业	-	50.00	新设
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	一级	佛山市	佛山市	房地产业	100.00	-	新设
佛山市皇朝房地产发展有限公司	四级	佛山市	佛山市	房地产业	-	90.00	受让
河源市铜人铜业发展有限公司	二级	河源市	河源市	房地产业	-	60.00	受让
柳州同鑫房地产开发有限公司	二级	柳州市	柳州市	房地产业	-	34.00	受让
美的西南房地产发展有限公司	一级	贵阳市	贵阳市	房地产业	100.00	-	新设
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	二级	贵阳市	贵阳市	房地产业	-	100.00	新设
昆明城业房地产有限公司	二级	昆明市	昆明市	房地产业	-	53.34	受让
贵阳智兴房地产开发有限公司	二级	贵阳市	贵阳市	房地产业	-	100.00	受让
贵阳国龙置业有限公司	二级	贵阳市	贵阳市	房地产业	-	90.00	受让
沈阳市美的房地产开发有限公司	二级	沈阳市	沈阳市	房地产业	-	100.00	新设
沈阳睿博房地产开发有限公司	二级	沈阳市	沈阳市	房地产业	-	100.00	新设
沈阳品睿房地产开发有限公司	二级	沈阳市	沈阳市	房地产业	-	100.00	新设
南通美弘房地产有限公司	三级	南通市	南通市	房地产业	-	55.00	受让
东莞市招美房地产开发有限公司	二级	东莞市	东莞市	房地产业	-	50.00	受让

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

截止报告期末，在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易，主要系购买少数股东权益或少数股东增资导致母公司持股比例下降所形成。交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响如下：

项目	2021 年度	2020 年度
购买成本/处置对价		
— 现金	311,130.36	49,623.57
— 非现金资产的公允价值	41,624.50	-

项目	2021 年度	2020 年度
购买成本/处置对价合计	352,754.86	49,623.57
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	345,516.74	48,686.76
差额	7,238.12	936.81
其中：调整资本公积	7,238.12	936.81
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

(三) 在合营安排或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
绍兴智旭企业管理有限责任公司	绍兴市	绍兴市	商务服务业	-	50.00	权益法
温州市美昱房地产发展有限公司	温州市	温州市	房地产业	-	50.00	权益法
南昌市地美房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	60.00	权益法
无锡市美越房地产发展有限公司	无锡市	无锡市	房地产业	-	50.00	权益法
苏州卓美房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产业	-	50.00	权益法
福州绿盛投资有限公司	福州市	福州市	商务服务业	-	50.00	权益法
珠海宝龙洪信房地产开发经营有限公司	珠海市	珠海市	房地产业	-	49.00	权益法
合肥金骏美合房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产业	-	49.90	权益法
重庆金美圆房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	49.00	权益法
佛山市顺德区悦美房产有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	50.00	权益法
广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产业	-	50.00	权益法
江门市新会银湖置业有限公司	江门市	江门市	房地产业	-	70.00	权益法
杭州璟琇商贸有限责任公司	浙江省	浙江省	房地产业	-	49.00	权益法
东莞市招美房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	-	50.00	权益法
茂名市茂南区金晓房地产开发有限公司	广东省	广东省	房地产业	-	50.00	权益法
常州市美辉房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产业	-	46.03	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
佛山市顺德区益丰房产有限公司	广东省	广东省	房地产业	50.00	-	权益法
金华市瑞盈房地产有限公司	金华市	金华市	房地产业	-	40.00	权益法
南京弘利房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	50.00	权益法
长沙市乾升实业有限公司	长沙市	长沙市	商务服务业	-	50.00	权益法
佛山市三水区擎美房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	34.00	权益法
邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产业	-	60.00	权益法
江西省飞鸿置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	56.00	权益法
广州同辉投资发展有限公司	广州市	广州市	商务服务业	-	50.00	权益法
重庆金嘉美房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	50.00	权益法
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	42.00	权益法
宁乡鼎辉房地产开发有限公司	湖南省	湖南省	房地产业	-	49.00	权益法
河北兆基房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产业	-	65.00	权益法
舟山市瑞云房地产开发有限公司	舟山市	舟山市	房地产业	-	50.00	权益法
重庆美科房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	50.00	权益法
张家港市美创房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产业	50.00	-	权益法
常德市鼎辉房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产业	50.00	-	权益法
佛山市高明区融浩房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	45.00	-	权益法
佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	佛山市	佛山市	制造业	-	80.00	权益法
镇江美辰房地产发展有限公司	镇江市	镇江市	房地产业	-	34.00	权益法
成都市美崇房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	17.50	权益法
阜阳聚辉房地产开发有限公司	安徽省	安徽省	房地产业	-	50.00	权益法
九江中房地产发展有限公司	九江市	九江市	房地产业	-	40.00	权益法
邯郸市美畅房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产业	-	20.00	权益法
重庆贵晟房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	80.00	权益法
佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	广东省	广东省	房地产业	-	65.00	权益法
重庆西联锦房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	零售业	-	20.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆金美碧房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	20.00	权益法
镇江市金捷房地产开发有限公司	连云港市	连云港市	房地产业	-	34.00	权益法
邯郸市荣丰房地产开发有限公司	邯郸市	邯郸市	房地产业	-	35.00	权益法
广州奇志信息科技有限公司	广州市	广州市	软件和技术服务业	-	23.93	权益法
佛山市顺德区桂美房产有限公司	广东省	广东省	房地产业	-	50.00	权益法
广州绿粤投资发展有限公司	广州市	广州市	商务服务业	-	48.75	权益法
广东睿住优卡科技有限公司	佛山市	佛山市	批发业	40.00	-	权益法
佛山市骏隆房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	25.00	权益法
南通美弘房地产有限公司	南通市	南通市	房地产业	-	55.00	权益法
宁波市美庆房地产发展有限公司	宁波市	宁波市	房地产业	-	50.00	权益法
佛山博雅美文教育投资有限公司	佛山市	佛山市	商务服务业	-	40.00	权益法
江门市美顺房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产业	-	49.00	权益法
佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	50.00	权益法
徐州美通房地产发展有限公司	江苏省	江苏省	房地产业	-	55.00	权益法
广州绿恒房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产业	-	50.00	权益法
无锡溪胜房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产业	-	14.40	权益法
徐州跃辉置业有限公司	江苏省	江苏省	房地产业	-	0.91	权益法
九江金晨房地产开发有限公司	九江市	九江市	房地产业	-	49.00	权益法
南昌联美置业有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	49.00	权益法
南昌荣铭房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	33.00	权益法
南昌市钜美房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	49.00	权益法
南昌泽美房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	50.00	权益法
南昌联欣美房地产开发有限公司	南昌市	南昌市	房地产业	-	49.90	权益法
南安市美智本真教育咨询有限公司	泉州市	泉州市	商务服务业	-	20.00	权益法
泉州钧卓房地产开发有限公司	泉州市	泉州市	房地产业	-	40.00	权益法
成都万科锦江置业有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	49.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都名扬美川房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	45.00	权益法
大理雅海房地产开发有限公司	大理白族自治州	大理白族自治州	房地产业	-	50.00	权益法
南宁市美旭房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产业	-	50.00	权益法
遵义鑫樽房地产开发有限公司	遵义市	遵义市	房地产业	-	49.00	权益法
常德顺天房地产开发有限公司	常德市	常德市	房地产业	-	50.00	权益法
岳阳市天盛房地产开发有限公司	岳阳市	岳阳市	房地产业	-	49.90	权益法
天津和隆房地产信息咨询有限公司	天津市	天津市	房地产业	-	49.00	权益法
邢台保邢房地产开发有限公司	邢台市	邢台市	房地产业	-	30.00	权益法
佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	33.99	权益法
江门市雅新房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产业	-	49.00	权益法
佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	49.00	权益法
佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	49.00	权益法
江门市美洋房地产开发有限公司	江门市	江门市	房地产业	-	49.00	权益法
南宁市美昕房地产开发有限公司	南宁市	南宁市	房地产业	-	50.00	权益法
佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	广东省	广东省	房地产业	-	49.00	权益法
佛山市南海区美兆房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	土地管理业	-	51.00	权益法
南京科宸房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	37.00	权益法
徐州润泉置业有限公司	江苏省	江苏省	房地产业	-	50.00	权益法
苏州美正房地产发展有限公司	苏州市	苏州市	房地产业	-	49.00	权益法
南通永达房地产有限公司	南通市	南通市	零售业	-	40.00	权益法
成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	成都市	成都市	商务服务业	49.00	-	权益法
南京裕宁置业有限公司	南京市	南京市	房地产业	16.00	-	权益法
苏州新正美置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产业	-	33.00	权益法
张家港保税区耀辉房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产业	-	13.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
常州路劲美都房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产业	-	49.00	权益法
南京劲盛房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	30.00	权益法
南京裕达房地产开发有限责任公司	南京市	南京市	房地产业	-	19.00	权益法
南京美业房地产发展有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	50.00	权益法
无锡正嘉房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产业	-	49.00	权益法
绍兴市美越房地产发展有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产业	-	51.00	权益法
无锡美亭房地产发展有限公司	无锡市	无锡市	房地产业	-	62.00	权益法
常州市美茂房地产发展有限公司	常州市	常州市	房地产业	-	51.00	权益法
成都市美瑾德房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	50.00	权益法
南京铎泓置业有限公司	南京市	南京市	房地产业	-	49.00	权益法
长沙丽泉房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产业	-	50.00	权益法
重庆美骏房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产业	-	50.00	权益法
南京山河宸园企业管理有限公司	南京市	南京市	商务服务业	-	50.00	权益法
徐州美腾置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	-	14.00	权益法
徐州碧城房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	25.00	-	权益法
株洲市鼎业房地产开发有限公司	株洲市	株洲市	房地产业	-	50.00	权益法
合肥招阳房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产业	-	33.00	权益法
佛山杨柳郡房地产开发有限公司	佛山市	佛山市	房地产业	-	39.00	权益法
福州兰美地产有限公司	福州市	福州市	房地产业	-	51.00	权益法
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州市	福州市	房地产业	-	51.00	权益法
杭州美赢企业管理咨询有限公司	杭州市	杭州市	商务服务业	-	70.00	权益法
无锡和璟房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产业	-	45.56	权益法
东莞市沙田隽越房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	-	49.00	权益法
合肥建美房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产业	-	40.00	权益法
徐州锦睿荣置业有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	-	33.00	权益法
温州兆顺企业管理有限公司	温州市	温州市	商务服务业	-	33.00	权益法
福州象邦置业有限公司	福州市	福州市	房地产业	-	51.00	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
徐州美昆房地产发展有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	-	33.00	权益法
广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产业	-	24.88	权益法
徐州美屏房地产发展有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	-	33.00	权益法
荣福(天津)置业发展有限公司	天津市	天津市	房地产业	-	49.00	权益法
常州宏泽房地产开发有限公司	常州市	常州市	房地产业	-	45.00	权益法
东莞秀美房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	-	49.00	权益法
合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥市	合肥市	房地产业	-	40.00	权益法
佛山市悦美置粤企业管理股份有限公司	佛山市	佛山市	商务服务业	-	60.00	权益法
宁波市悦美置奕企业管理咨询股份有限公司	宁波市	宁波市	商务服务业	-	10.00	权益法
沈阳市悦美置辽企业管理咨询股份有限公司	沈阳市	沈阳市	商务服务业	-	10.00	权益法
镇江市悦美置苏企业管理咨询股份有限公司	镇江市	镇江市	商务服务业	-	10.00	权益法
宁波梅山保税港区睿美置产企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	商务服务业	-	6.93	权益法
宁波梅山保税港区睿美置家企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	商务服务业	-	7.23	权益法
宁波梅山保税港区睿美置研企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	商务服务业	-	41.23	权益法
宁波梅山保税港区睿美置区企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	宁波市	宁波市	商务服务业	-	15.39	权益法

2. 合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2021 年度	2020 年度
合营企业:		
投资账面价值合计	1,693,101.73	1,198,918.72
下列各项按持股比例计算的合计数		
一净利润	-11,047.35	37,639.47

项目	2021 年度	2020 年度
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-11,047.35	37,639.47
联营企业:		
投资账面价值合计	1,093,557.19	667,091.00
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-3,514.51	-2,110.05
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-3,514.51	-2,110.05

八、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	业务性质	注册地	注册资本(万港元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比(%)
美的建业(香港)有限公司	有限责任公司	中国香港	214,410.00	100.00	100.00

美的建业(香港)有限公司直接持有本公司 57.79%的股份，并通过宁波梅山保税港区榭宸管理投资有限公司间接持有本公司 42.21%的股份，合计持有本公司 100%股份。

本公司的最终控制方为美的发展控股(BVI)有限公司，通过美的建业(香港)有限公司持有本公司 76.39%股份。

2. 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注七(一)“在子公司中的权益”。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见本附注七(三)“在合营安排或联营企业中的权益”。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
美的置业控股有限公司	母公司之控股股东
扬州市美筑嘉投资有限公司	受同一母公司控制
宁波联城住工科技有限公司	受同一母公司控制

单位名称	与本公司的关系
徐州跃辉置业有限公司	受同一母公司控制
徐州美的置业有限公司	受同一母公司控制
徐州联城智能家居有限公司	受同一母公司控制
宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	受同一母公司控制
南安市联城住工科技发展有限公司	受同一母公司控制
科纳投资控股（香港）有限公司	受同一母公司控制
广州市美的置业有限公司	受同一母公司控制
宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司	受同一母公司控制
美置服务集团有限公司	受同一最终控制方控制
广东美商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宁波美置美家房地产销售有限公司	受同一最终控制方控制
广东铂美物业服务股份有限公司	受同一最终控制方控制
宁波美颐传媒有限公司	受同一最终控制方控制
广东云铎智联信息科技有限公司	受同一最终控制方控制
美置美誉建设管理有限公司	受同一最终控制方控制
贵阳市铂美物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宁波智元家建筑装饰有限公司	受同一最终控制方控制
宁波市美的物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
广东铂美物业经营发展有限公司	受同一最终控制方控制
株洲市铂美物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美置服务发展有限公司	受同一最终控制方控制
佛山市美的中央空调安装公司	受同一实际控制人控制
美的集团股份有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
广东美创希科技有限公司	受同一实际控制人控制
盘锦美的置业有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君美酒店管理服务有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区美的发展有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的智能家居科技有限公司	受同一实际控制人控制
宁波美美家园电器服务有限公司	受同一实际控制人控制

单位名称	与本公司关系
芜湖美的厨卫电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区君兰康体运动有限公司	受同一实际控制人控制
株洲市君兰酒店管理有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区和祐美和医院有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的制冷设备有限公司	受同一实际控制人控制
广东美云智数科技有限公司	受同一实际控制人控制
天津美的商业保理有限公司	受同一实际控制人控制
广东君兰和玥会商务管理有限公司	受同一实际控制人控制
广东美的暖通设备有限公司	受同一实际控制人控制
合肥美的电冰箱有限公司	受同一实际控制人控制
海南美的厨卫电器有限公司	受同一实际控制人控制
上海科慕电器有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的厨房电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
芜湖美的生活电器制造有限公司	受同一实际控制人控制
广东粤云工业互联网创新科技有限公司	受同一实际控制人控制
佛山市顺德区和睿企业管理有限公司	受同一实际控制人控制
美的智慧生活（上海）科技有限公司	受同一实际控制人控制
美的控股有限公司	受同一实际控制人控制
宁夏美御葡萄酒酿造有限公司	受同一实际控制人控制
佛山美云智数科技有限公司	受同一实际控制人控制
广东亮科环保工程有限公司	董事控制的企业
佛山市顺德区盈海投资有限公司	董事控制的企业
深圳市摩米时尚科技有限公司	董事控制的企业
深圳市盈峰智慧科技有限公司	董事控制的企业
广东盈峰普惠互联小额贷款股份有限公司	董事控制的企业
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波方石投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区荟众投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波奕宁投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制

单位名称	与本公司的关系
宁波梅山保税港区星越投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区润原投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区越志投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
宁波梅山保税港区骏尚投资管理合伙企业（有限合伙）	受本公司关键管理人员控制
佛山市顺德区美恒信息科技有限公司	受本公司关键管理人员控制

（二）关联交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联交易内容	关联方名称	定价政策	本期数	上年数
材料采购	美智光电科技有限公司	协议价	103,076,416.03	105,892,224.05
材料采购	广东美的智能家居科技有限公司	协议价	96,284,429.07	101,037,049.20
材料采购	深圳市欧瑞博科技有限公司	协议价	12,357,000.99	-
材料采购	其他关联方	协议价	17,637,962.28	2,470,484.10
规划设计	美的建业（香港）有限公司	协议价	13,068,982.91	14,982,630.70
担保费用	美的控股有限公司	协议价	30,828,358.94	39,481,657.05
广告服务	宁波美颐传媒有限公司	协议价	42,760,221.66	-
广告服务	其他关联方	协议价	9,803,864.11	-
设备采购	邯郸联城住工科技有限公司	协议价	12,093,042.34	-
物业服务	广东云铎智联信息科技有限公司	协议价	195,506,360.45	39,346,207.83
物业服务	广东铂美物业服务股份有限公司	协议价	113,655,835.35	-
物业服务	贵阳市铂美物业管理有限公司	协议价	12,626,786.12	-
物业服务	其他关联方	协议价	19,368,810.25	2,638,750.22
销售代理	美置服务集团有限公司	协议价	144,864,336.10	11,871,062.98
销售代理	宁波美置美家房地产销售有限公司	协议价	17,893,926.71	-
宣传费	宁波美颐传媒有限公司	协议价	13,733,559.85	-
客服服务	其他关联方	协议价	6,831,665.71	-
利息收入	其他关联方	协议价	2,990,198.50	-

关联交易内容	关联方名称	定价政策	本期数	上年数
委托服务	其他关联方	协议价	4,564,526.25	-
项目规划与支持服务	其他关联方	协议价	3,032,654.33	-
业务招待费	其他关联方	协议价	2,503,828.45	1,995,356.36
工程服务	其他关联方	协议价	1,505,888.61	-
其他	其他关联方	协议价	17,741,588.61	11,057,739.11
合计			894,730,243.62	330,773,161.60

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联交易内容	关联方名称	定价政策	本期数	上年数
材料销售	徐州跃辉置业有限公司	协议价	36,158,863.84	45,721,157.47
材料销售	江西省飞鸿置业有限公司	协议价	30,052,959.09	7,254,117.89
材料销售	株洲市鼎业房地产开发有限公司	协议价	27,748,587.33	-
材料销售	长沙市乾升实业有限公司	协议价	19,417,140.03	24,334,045.43
材料销售	常德市鼎辉房地产开发有限公司	协议价	16,346,168.99	7,891,851.35
材料销售	阜阳聚辉房地产开发有限公司	协议价	14,268,373.53	7,614,622.67
材料销售	江门市美顺房地产开发有限公司	协议价	13,177,226.55	19,516,934.70
材料销售	九江中房地产发展有限公司	协议价	6,244,774.55	12,666,359.72
材料销售	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	协议价	5,418,493.17	17,791,668.98
材料销售	其他关联方	协议价	35,272,714.45	46,078,629.92
工程服务	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	协议价	4,965,213.37	11,613,833.23
工程服务	其他关联方	协议价	77,886,332.44	65,799,919.40
项目规划与支持服务	重庆金美圆房地产开发有限公司	协议价	29,832,948.70	14,403,795.97
项目规划与支持服务	绍兴茂旭置业有限公司	协议价	26,097,438.87	8,783,018.88
项目规划与支持服务	常州市美茂房地产发展有限公司	协议价	22,738,935.69	17,744,571.03
项目规划与支持服务	重庆美骏房地产开发有限公司	协议价	18,424,845.86	-
项目规划与支持服务	温州市美昱房地产发展有限公司	协议价	17,750,158.27	15,520,033.08
项目规划与支持服务	重庆美科房地产开发有限公司	协议价	12,689,722.42	7,844,713.20
项目规划与支持服务	无锡正嘉房地产开发有限公司	协议价	10,161,824.66	2,484,908.48
项目规划与支持服务	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	协议价	5,023,168.71	10,360,434.46
项目规划与支持服务	福州祯瑞置业有限公司	协议价	15,699,981.21	-

关联交易内容	关联方名称	定价政策	本期数	上年数
项目规划与支持服务	邯郸联城住工科技有限公司	协议价	12,655,176.58	-
项目规划与支持服务	南京美业房地产发展有限公司	协议价	757,779.25	14,507,617.16
项目规划与支持服务	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	协议价	167,426.95	10,360,434.46
项目规划与支持服务	邯郸市美畅房地产开发有限公司	协议价	18,938,737.55	7,542,387.77
项目规划与支持服务	重庆金嘉美房地产开发有限公司	协议价	999,923.02	16,179,245.29
项目规划与支持服务	常州市美辉房地产发展有限公司	协议价	-	11,332,655.79
项目规划与支持服务	其他关联方	协议价	147,597,059.61	73,044,464.52
建设管理	其他关联方	协议价	9,623,544.21	-
设计服务	其他关联方	协议价	40,094,768.92	55,661,415.33
设计服务	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	协议价	-	22,846,234.37
借款利息收入	其他关联方	协议价	2,557,937.55	17,097,647.88
借款利息收入	广州绿粤投资发展有限公司	协议价	-	19,158,932.97
借款利息收入	邯郸市美融房地产开发有限公司	协议价	-	18,198,291.16
借款利息收入	福州绿盛投资有限公司	协议价	-	15,699,981.21
设备销售	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	协议价	-	49,158,267.85
物业服务	其他关联方	协议价	-	63,210,370.72
广告服务	其他关联方	协议价	-	27,066,058.11
其他	其他关联方	协议价	4,290,381.50	8,487,873.60
合计			683,058,606.87	772,976,494.05

2. 关联租赁情况

出租方名称	租赁资产种类	本期数	上年数
其他关联方	租赁服务	16,744,547.88	4,394,707.21

3. 关联担保情况（单位：万元）

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
美的控股有限公司	本公司	82,000.00	2019-11-21	2024-3-30	否
美的控股有限公司	本公司	30,000.00	2020-2-19	2024-3-30	否
美的控股有限公司	本公司	130,000.00	2019-7-11	2022-8-30	否
美的控股有限公司	本公司	100,000.00	2020-10-31	2022-11-30	否
美的控股有限公司	本公司	100,000.00	2020-10-30	2023-10-30	否

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
美的控股有限公司	本公司	48,000.00	2021-3-31	2024-3-30	否
美的控股有限公司	本公司	80,000.00	2021-8-30	2024-8-30	否
美的控股有限公司	本公司	50,000.00	2021-9-9	2024-9-9	否
本公司	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	10,760.00	2020-10-26	2027-6-9	否
本公司	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	1,149.36	2021-6-27	2022-6-28	否
本公司	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	823.33	2021-9-4	2022-9-5	否
本公司	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	748.19	2021-10-25	2022-10-24	否
本公司	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	578.62	2021-8-27	2022-2-28	否
本公司	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	214.42	2021-9-27	2022-3-27	否
本公司	广东睿住优卡科技有限公司	200.00	2021-4-27	2022-5-11	否
本公司	广东睿住优卡科技有限公司	400.00	2021-4-29	2022-5-13	否
本公司	南京科宸房地产开发有限公司	25,641.00	2020-6-12	2022-12-31	否
本公司	南京弘利房地产开发有限公司	4,166.67	2019-12-31	2022-12-18	否
本公司	扬州恒洋置业有限公司	13,200.00	2021-11-22	2025-11-8	否
本公司	苏州美正房地产发展有限公司	11,760.00	2020-2-25	2023-2-25	否
本公司	苏州新正美置业有限公司	17,655.00	2020-8-31	2023-8-30	否
本公司	苏州卓美房地产开发有限公司	22,727.00	2020-8-11	2023-6-11	否
本公司	苏州卓美房地产开发有限公司	37,850.00	2020-8-11	2023-6-11	否
本公司	苏州卓美房地产开发有限公司	37,136.50	2020-8-11	2023-6-11	否
本公司	阜阳港龙置业有限公司	2,970.00	2021-5-21	2024-5-21	否
本公司	阜阳港龙置业有限公司	3,300.00	2021-6-25	2024-6-25	否
本公司	常州市美茂房地产发展有限公司	35,190.00	2019-12-2	2022-12-2	否
本公司	无锡正嘉房地产开发有限公司	21,070.00	2020-9-24	2023-9-23	否
本公司	合肥金骏美合房地产开发有限公司	5,489.00	2019-5-30	2022-5-29	否
本公司	杭州锦澜置业有限公司	15,200.00	2020-6-12	2022-12-20	否
本公司	杭州锦澜置业有限公司	126.00	2020-7-31	2022-12-20	否
本公司	杭州锦澜置业有限公司	750.00	2020-10-28	2022-12-20	否
本公司	杭州锦澜置业有限公司	3,000.00	2020-5-26	2022-12-20	否

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	24,900.00	2020-9-29	2023-9-24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	22,900.00	2020-10-29	2023-9-24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	5,980.00	2020-11-27	2023-9-24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	7,460.00	2020-12-24	2023-9-24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	9,950.00	2020-12-30	2023-9-24	否
本公司	绍兴茂旭置业有限公司	39,405.00	2021-4-6	2023-9-24	否
本公司	绍兴市美越房地产发展有限公司	5,100.00	2021-11-12	2024-10-15	否
本公司	温州市美昱房地产发展有限公司	7,000.00	2021-9-29	2024-3-15	否
本公司	温州市美昱房地产发展有限公司	52.00	2021-5-21	2023-10-7	否
本公司	温州市美昱房地产发展有限公司	4,270.00	2021-6-10	2023-10-7	否
本公司	温州市美昱房地产发展有限公司	1,000.00	2021-7-13	2023-10-7	否
本公司	温州市美昱房地产发展有限公司	500.00	2021-3-8	2023-10-7	否
本公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	15,300.00	2021-11-9	2024-11-8	否
本公司	福州祯瑞置业有限公司	27,304.75	2021-3-15	2024-3-14	否
本公司	福州祯瑞置业有限公司	9,800.00	2021-7-10	2024-7-12	否
本公司	福州象邦置业有限公司	2,550.00	2021-12-23	2024-12-22	否
本公司	江门市雅新房地产开发有限公司	4,451.65	2019-12-31	2022-12-30	否
本公司	江门市雅新房地产开发有限公司	2,958.62	2020-3-20	2022-12-30	否
本公司	江门市雅新房地产开发有限公司	919.73	2020-4-26	2022-12-30	否
本公司	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	3,700.00	2020-1-17	2024-1-2	否
本公司	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	10,000.00	2020-2-18	2024-1-2	否
本公司	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	7,000.00	2020-4-17	2024-1-2	否
本公司	江门市新会银湖置业有限公司	1,260.00	2020-7-17	2023-6-23	否
本公司	江门市新会银湖置业有限公司	700.00	2020-9-15	2023-6-23	否
本公司	江门市新会银湖置业有限公司	1,050.00	2020-12-1	2023-6-23	否
本公司	江门市新会银湖置业有限公司	1,050.00	2020-12-10	2023-6-23	否
本公司	江门市新会银湖置业有限公司	1,400.00	2021-1-1	2023-6-23	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	500.00	2018-9-14	2022-9-13	否

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	5,125.00	2018-11-8	2022-9-13	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	3,925.00	2018-12-21	2022-9-13	否
本公司	佛山市骏隆房地产有限公司	5,325.00	2018-12-26	2022-9-13	否
本公司	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	14,994.00	2020-10-23	2023-10-20	否
本公司	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	2,646.00	2020-10-30	2023-10-20	否
本公司	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	4,410.00	2020-12-30	2023-10-20	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	5,145.00	2020-12-29	2023-12-28	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	3,430.00	2021-1-1	2023-12-28	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	3,430.00	2021-3-23	2023-12-28	否
本公司	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	10,290.00	2021-4-21	2023-12-28	否
本公司	茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	8,910.00	2020-12-24	2022-10-28	否
本公司	茂名市茂南区金骁房地产开发有限公司	6,090.00	2020-12-24	2022-10-28	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	15,000.00	2021-10-1	2025-9-25	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	15,000.00	2021-10-20	2025-9-25	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	3,000.00	2021-12-15	2025-9-25	否
本公司	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	14,000.00	2021-12-31	2025-6-30	否
本公司	江门市美洋房地产开发有限公司	17,150.00	2021-1-4	2024-1-3	否
本公司	江门市美洋房地产开发有限公司	3,675.00	2021-8-26	2024-1-3	否
本公司	南宁市美昕房地产开发有限公司	16,950.00	2021-3-12	2024-2-25	否
本公司	南宁市美昕房地产开发有限公司	16,450.00	2021-6-30	2024-2-25	否
本公司	佛山市顺德区桂美房产有限公司	9,000.00	2020-8-7	2023-1-29	否
本公司	佛山市顺德区益丰房产有限公司	10,000.00	2017-11-30	2022-11-29	否
本公司	佛山市顺德区益丰房产有限公司	5,645.00	2017-12-20	2022-11-29	否
本公司	佛山市顺德区益丰房产有限公司	255.00	2017-12-27	2022-11-29	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	26,811.50	2019-2-27	2022-2-26	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	4,668.50	2019-8-6	2022-2-26	否
本公司	佛山市顺德区悦美房产有限公司	8,500.00	2019-9-24	2022-8-19	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	11,000.00	2019-1-11	2033-12-23	否

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否 已经履行 完毕
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	1,404.00	2020-4-28	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	3,086.00	2020-6-17	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	2,382.00	2020-8-18	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	5,886.00	2020-9-25	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	7,272.00	2021-1-8	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	930.00	2021-2-4	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	1,939.00	2021-4-23	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	3,547.00	2021-6-15	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	3,793.00	2021-7-23	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	2,171.00	2021-9-1	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	1,649.00	2021-9-30	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	4,303.00	2021-11-1	2033-12-23	否
本公司	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	1,976.00	2021-12-17	2033-12-23	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	7,820.00	2021-6-28	2024-6-24	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	3,740.00	2021-8-20	2024-6-24	否
本公司	佛山市三水区擎美房地产有限公司	3,740.00	2021-10-22	2024-6-24	否
本公司	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,450.00	2020-8-11	2025-5-17	否
本公司	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	2,500.00	2020-8-11	2025-5-17	否
本公司	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	3,710.00	2021-1-4	2023-6-21	否
本公司	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	6,860.00	2021-12-2	2024-11-23	否
本公司	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	6,370.00	2021-12-6	2024-11-23	否
本公司	常德顺天房地产开发有限公司	6,375.00	2020-12-11	2023-12-10	否
本公司	长沙正荣正茂置业有限公司	10,020.00	2021-7-7	2024-6-20	否
本公司	长沙正荣正茂置业有限公司	10,020.00	2021-7-23	2024-6-20	否
本公司	长沙正荣正茂置业有限公司	10,020.00	2021-10-19	2024-6-20	否
本公司	长沙正荣正茂置业有限公司	10,014.99	2021-7-15	2024-6-20	否
本公司	长沙正荣正茂置业有限公司	8,767.50	2021-12-20	2024-6-20	否
本公司	长沙丽泉房地产开发有限公司	19,995.47	2021-5-26	2024-5-21	否

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	长沙丽泉房地产开发有限公司	9,997.46	2021-8-17	2024-5-21	否
本公司	长沙丽泉房地产开发有限公司	4,984.95	2021-9-28	2024-5-21	否
本公司	长沙丽泉房地产开发有限公司	2,499.99	2021-10-27	2024-5-21	否
本公司	长沙丽泉房地产开发有限公司	2,755.00	2021-11-26	2024-5-21	否
本公司	南昌市地美房地产开发有限公司	12,000.00	2019-5-16	2022-5-5	否
本公司	南昌市地美房地产开发有限公司	7,080.00	2019-5-20	2022-5-5	否
本公司	南昌市钜美房地产开发有限公司	14,651.00	2020-4-28	2023-4-1	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	2,640.00	2020-8-21	2023-8-20	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	2,640.00	2020-8-25	2023-8-20	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	2,640.00	2020-9-2	2023-8-20	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	2,508.00	2020-9-28	2023-8-20	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	2,640.00	2020-10-27	2023-8-20	否
本公司	南昌荣铭房地产开发有限公司	3,960.00	2020-10-29	2023-8-20	否
本公司	南昌联耀置业有限公司	8,722.00	2020-9-28	2022-9-21	否
本公司	南昌联耀置业有限公司	7,819.15	2021-1-7	2022-9-21	否
本公司	南昌联耀置业有限公司	5,263.85	2021-1-30	2022-9-21	否
本公司	南昌联誉房地产开发有限公司	9,800.00	2021-12-30	2024-12-29	否
本公司	赣州高美房地产开发有限公司	14,994.00	2021-11-22	2024-11-21	否
本公司	成都名扬美川房地产开发有限公司	22,500.00	2021-3-29	2024-3-28	否
本公司	成都名扬美川房地产开发有限公司	12,500.00	2021-4-22	2024-4-21	否
本公司	重庆金美圆房地产开发有限公司	18,032.00	2019-9-23	2022-9-22	否
本公司	重庆美骏房地产开发有限公司	8,400.00	2021-4-30	2024-4-29	否
本公司	徐州碧城房地产开发有限公司	5,000.00	2020-9-22	2023-9-22	否
本公司	徐州德信徐运置业有限公司	12,357.13	2020-12-16	2022-11-15	否
本公司	徐州润泉置业有限公司	33,990.00	2021-3-26	2024-3-26	否
本公司	徐州美腾置业有限公司	10,000.00	2021-12-29	2024-12-21	否
本公司	天津和通房地产开发有限公司	39,102.00	2020-9-15	2023-9-15	否
本公司	天津和通房地产开发有限公司	10,290.00	2020-9-15	2023-9-15	否

担保单位	被担保单位	担保余额	借款起始日	借款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	正荣荣茂（天津）置业发展有限公司	13,426.00	2021-7-6	2024-7-5	否
本公司	正荣荣茂（天津）置业发展有限公司	13,426.00	2021-7-6	2024-7-5	否
本公司	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	11,208.00	2019-5-6	2022-5-6	否
本公司	无锡市美越房地产发展有限公司	10,000.00	2020-12-29	2023-12-28	否
本公司	无锡市三合房地产发展有限公司	3,000.00	2021-11-22	2024-11-22	否
佛山市美的房地产发展有限公司	佛山市樵乐投资有限公司	6,000.00	2021-6-4	2026-6-1	否
小计		1,861,959.31			

4. 关联方资产转让

关联方名称	关联交易类型	本年发生额	上年发生额
美的建业（香港）有限公司	收购子公司股权	724,425,707.69	-
宁波梅山保税港区瀚邦投资管理合伙企业(有限合伙)	收购子公司股权	-	12,394,385.83
宁波梅山保税港区鸣恩投资管理合伙企业(有限合伙)	收购子公司股权	-	8,936,200.00
合计		724,425,707.69	21,330,585.83

5. 金融机构关联方交易

关联方名称	关联交易类型	本期发生额	上年发生额
广东顺德农村商业银行股份有限公司	理财产品利息收入	2,567,567.66	15,600,044.95
广东顺德农村商业银行股份有限公司	贷款利息支出	66,131,851.93	76,742,378.89
小计		68,699,419.59	92,342,423.84

截至 2021 年 12 月 31 日，公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司购买理财产品无余额；存放于广东顺德农村商业银行股份有限公司的活期存款余额为 229,451,164.21 元；向广东顺德农村商业银行股份有限公司的贷款余额为 1,216,842,922.81 元。

截至 2020 年 12 月 31 日，公司向广东顺德农村商业银行股份有限公司购买理财产品无余额；存放于广东顺德农村商业银行股份有限公司的活期存款余额为 499,456,122.15 元；向广东顺德农村商业银行股份有限公司的贷款余额为 1,368,300,000.00 元。

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收票据					
	株洲市鼎业房地产开发有限公司	19,987,222.67	-	-	-
	徐州跃辉置业有限公司	9,282,517.64	-	47,326,742.04	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	4,456,431.51	-	15,032,616.81	-
	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	2,670,203.26	-	15,739,965.10	-
	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	-	-	12,625,767.66	-
	其他关联方	9,533,724.08	-	33,820,909.95	-
	小计	45,930,099.16	-	124,546,001.56	-
(2) 应收账款					
	徐州跃辉置业有限公司	51,082,349.44	-	7,968,092.91	-
	邯郸市美畅房地产开发有限公司	17,638,491.28	-	3,264,234.82	-
	重庆美科房地产开发有限公司	15,724,337.89	-	5,426,297.03	-
	重庆金美圆房地产开发有限公司	11,865,784.75	-	12,626,475.01	-
	邯郸联城住工科技有限公司	2,162,582.30	-	2,542,340.87	-
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	971,024.42	-	11,167,552.42	-
	重庆金嘉美房地产开发有限公司	812,918.23	-	17,150,000.00	-
	其他关联方	94,666,375.62	-	104,162,298.36	-
	小计	194,923,863.93	-	164,307,291.42	-
(3) 预付款项					
	深圳市欧瑞博科技股份有限公司	33,409,560.71	-	41,664,460.58	-
	广东美的智联家居科技有限公司	6,708,924.89	-	16,668,037.37	-
	珠海宝龙洪信房地产开发有限公司	-	-	391,889,164.50	-
	南宁市美昕房地产开发有限公司	-	-	223,373,000.00	-
	其他关联方	6,653,778.28	-	4,882,538.39	-
	小计	46,772,263.88	-	678,477,200.84	-
(4) 其他应收款					
	徐州跃辉置业有限公司	6,352,386,945.69	-	6,153,255,716.09	-
	徐州美的置业有限公司	3,193,835,855.64	-	3,193,444,000.00	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	杭州美赢企业管理咨询有限公司	1,917,923,488.75	-	-	-
	成都万科锦江置业有限公司	1,404,652,191.62	-	1,364,325,503.25	-
	无锡美亭房地产发展有限公司	1,102,699,657.64	-	-	-
	福州兆瑞房地产开发有限公司	983,514,600.00	-	-	-
	珠海宝龙洪信房地产开发有限公司经营有限公司	971,872,188.69	-	-	-
	福州祯瑞置业有限公司	880,786,892.58	-	-	-
	金华市美苑房地产开发有限公司	649,026,166.05	-	-	-
	天津和通房地产开发有限公司	645,428,060.39	-	1,452,455,260.39	-
	上海招科置业有限公司	625,432,500.00	-	-	-
	佛山市花岸房地产开发有限公司	600,135,000.00	-	-	-
	重庆美骏房地产开发有限公司	582,058,300.00	-	-	-
	无锡三溪置业有限公司	514,137,362.27	-	-	-
	东莞市沙田隼越房地产开发有限公司	487,290,300.00	-	-	-
	阜阳港龙置业有限公司	481,549,256.82	-	646,897,875.82	-
	阜阳聚辉房地产开发有限公司	471,234,968.79	-	1,178,697,085.44	-
	无锡和辉房地产发展有限公司	456,840,761.19	-	-	-
	美置服务集团有限公司	455,244,141.09	-	80,011,743.80	-
	南通永达房地产有限公司	428,342,958.71	-	93,537,138.28	-
	福州兰美地产有限公司	406,878,319.89	-	-	-
	南京铎泓置业有限公司	400,592,708.77	-	-	-
	无锡市美越房地产发展有限公司	393,000,601.86	-	1,292,340,337.50	-
	无锡市三合房地产发展有限公司	361,112,756.29	-	-	-
	南昌联誉房地产开发有限公司	351,382,034.09	-	-	-
	南昌泽美房地产开发有限公司	323,716,661.89	-	110,185,914.98	-
	赣州高美房地产开发有限公司	309,978,542.19	-	-	-
	成都市美瑾德房地产开发有限公司	300,002,013.99	-	-	-
	宁波市美庆房地产发展有限公司	280,148,584.71	-	641,604,004.00	-
	无锡市恒美房地产发展有	258,156,000.00	-	-	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限公司				
	常州宏泽房地产开发有限公司	249,508,483.88	-	-	-
	常德顺天房地产开发有限公司	249,089,026.40	-	124,214,026.40	-
	南京科宸房地产开发有限公司	238,968,684.91	-	600,442,388.89	-
	荣福（天津）置业发展有限公司	232,457,960.00	-	-	-
	福州象邦置业有限公司	219,376,183.87	-	-	-
	合肥兆悦房地产开发有限公司	217,883,575.59	-	-	-
	扬州恒洋置业有限公司	214,827,830.35	-	-	-
	无锡溪胜房地产开发有限公司	212,966,244.89	-	273,261,914.84	-
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	212,558,396.15	-	212,558,396.15	-
	宁乡鼎业房地产开发有限公司	193,081,746.73	-	193,081,746.73	-
	宁波梅山保税港区荟弘投资有限公司	-	-	173,850,000.00	-
	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	163,604,808.43	-	-	-
	宁波联城住工科技有限公司	156,636,618.51	-	128,275,473.06	-
	徐州美屏房地产发展有限公司	151,140,000.00	-	-	-
	长沙正荣正茂置业有限公司	147,891,500.90	-	-	-
	佛山市樵乐投资有限公司	146,833,907.79	-	-	-
	成都名扬美川房地产开发有限公司	143,047,288.82	-	162,376,621.65	-
	江门市美顺房地产开发有限公司	136,514,785.62	-	48,091,636.73	-
	常州路劲美都房地产开发有限公司	104,086,417.00	-	716,986,417.80	-
	佛山市美置服务发展有限公司	100,003,800.00	-	12,000,800.00	-
	无锡正嘉房地产开发有限公司	98,793,800.00	-	268,592,772.99	-
	广州绿粤投资发展有限公司	91,603,349.60	-	548,644,349.60	-
	南昌市钜美房地产开发有限公司	67,254,990.58	-	60,504,663.91	-
	佛山市顺德区桂美房产有限公司	64,808,835.00	-	600,000,000.00	-
	惠州市博罗美隆房地产开发有限公司	62,913,145.15	-	-	-
	广东睿住优卡科技有限公司	61,665,577.71	-	58,232,129.80	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	佛山市三水汇方房地产开发有限公司	55,399,258.29	-	-	-
	佛山市顺德区美铭产业园开发有限公司	54,326,086.60	-	51,896,121.07	-
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	49,095,000.00	-	289,264,750.00	-
	泉州钧卓房地产开发有限公司	47,870,000.00	-	172,840,000.00	-
	邯郸联城住工科技有限公司	35,305,819.64	-	1,711,228.53	-
	镇江美辰房地产发展有限公司	47,449,523.35	-	126,440,061.13	-
	镇江市金捷房地产开发有限公司	46,658,456.16	-	43,850,686.41	-
	佛山市顺德区悦美房产有限公司	44,500,000.00	-	500,000,000.00	-
	南昌荣铭房地产开发有限公司	44,112,948.90	-	19,035,886.11	-
	广东美商物业管理有限公司	43,359,785.32	-	-	-
	温州兆顺企业管理有限公司	34,801,800.00	-	-	-
	徐州美通房地产发展有限公司	34,644,500.00	-	248,798,000.00	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	34,086,046.97	-	526,551,218.84	-
	佛山市骏隆房地产有限公司	32,500,007.00	-	-	-
	佛山市顺德区联皓科技开发有限公司	30,401,969.51	-	28,046,357.81	-
	南昌联欣美房地产开发有限公司	23,703,997.00	-	-	-
	南安市联城住工科技发展有限公司	18,355,253.25	-	18,324,305.07	-
	南京美业房地产发展有限公司	16,068,384.38	-	100,881,553.79	-
	重庆美科房地产开发有限公司	15,328,497.39	-	17,576,639.89	-
	绍兴市美越房地产发展有限公司	14,290,200.00	-	-	-
	宁波美颐传媒有限公司	12,568,750.41	-	-	-
	重庆金美碧房地产开发有限公司	8,074,400.00	-	36,074,400.00	-
	温州市美昱房地产发展有限公司	3,897,232.61	-	567,574,882.57	-
	南昌联耀置业有限公司	3,076,554.69	-	14,173,656.43	-
	江门市雅新房地产开发有限公司	1,796,500.00	-	178,200,536.88	-
	河北兆基房地产开发有限公司	934,431.69	-	1,346,149,558.54	-
	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	450,359.23	-	1,490,821,976.50	-

项目名称	关联方名称	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	福州绿盛投资有限公司	150,000.00	-	371,509,105.08	-
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	134,282.42	-	187,442,069.18	-
	江门市新会银湖置业有限公司	115,500.05	-	14,000,000.00	-
	南昌市地美房地产开发有限公司	82,759.20	-	257,502,146.04	-
	重庆西联锦房地产开发有限公司	70,000.00	-	12,103,672.00	-
	重庆贵晟房地产开发有限公司	62,589.62	-	122,288,998.53	-
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	61,346.08	-	778,002,000.00	-
	南京劲盛房地产开发有限公司	50,000.00	-	56,484,231.10	-
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	15,682.28	-	1,812,454,656.88	-
	徐州润泉置业有限公司	10,203.70	-	10,580,031.67	-
	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	3,116.79	-	500,000,387.39	-
	常州市美茂房地产发展有限公司	517.30	-	202,018,908.31	-
	南宁市美昕房地产开发有限公司	200.00	-	281,138,446.70	-
	广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	-	-	1,059,034,873.27	-
	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	-	-	904,069,759.80	-
	苏州卓美房地产开发有限公司	-	-	460,416,955.19	-
	杭州璟琇商贸有限责任公司	-	-	346,064,000.00	-
	南京裕达房地产开发有限公司	-	-	149,720,337.19	-
	南京弘利房地产开发有限公司	-	-	130,237,148.45	-
	苏州新正美置业有限公司	-	-	112,180,367.45	-
	大理雅海房地产开发有限公司[注]	-	-	95,429,245.50	-
	徐州碧城房地产开发有限公司	-	-	42,340,764.75	-
	南昌联美置业有限公司	-	-	16,439,402.00	-
	绍兴智旭企业管理有限责任公司	-	-	12,740,000.00	-
	其他关联方	78,389,631.87	-	78,881,227.62	-
	小计	31,359,078,369.18	-	34,179,158,471.77	-

[注]：2021 年已处置。

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
(1) 应付票据			
	其他关联方	3,628,365.61	6,607,158.28
(2) 应付账款			
	美置服务集团有限公司	95,737,204.16	12,942,465.76
	广东铂美物业服务股份有限公司	68,748,987.35	-
	美的建业（香港）有限公司	22,713,977.57	14,597,761.99
	宁波联城住工科技有限公司	14,776,400.00	14,776,400.00
	贵阳市铂美物业管理有限公司	12,228,322.99	-
	宁波美颐传媒有限公司	10,810,167.77	-
	佛山市顺德区尚美园林有限公司	10,469,812.61	-
	其他关联方	20,525,081.33	12,107,663.18
	小计	256,009,953.78	54,424,290.93
(3) 其他应付款			
	美的建业（香港）有限公司	1,337,458,278.71	2,916,091,965.80
	金华市美苑房地产开发有限公司	2,566,939,654.80	-
	绍兴智旭企业管理有限责任公司	1,263,546,595.54	478,001,873.89
	常州市美茂房地产发展有限公司	1,162,126,061.75	981,646,461.84
	无锡美亨房地产发展有限公司	1,044,210,526.00	-
	河北兆基房地产开发有限公司	1,023,011,028.22	775,233,480.94
	宁波市悦美置奕企业管理咨询股份有限公司	903,300,000.00	-
	无锡市美越房地产发展有限公司	855,365,000.00	615,365,000.00
	邯郸市恒嘉房地产开发有限公司	758,622,412.11	960,582,987.67
	美的建业（英属维京群岛）有限公司	740,000,000.00	475,000,000.00
	无锡正嘉房地产开发有限公司	686,793,800.00	627,993,800.00
	温州市美昱房地产发展有限公司	680,910,000.00	144,667,111.00
	合肥金骏美合房地产开发有限公司	604,413,690.00	583,823,036.22
	苏州卓美房地产开发有限公司	596,300,414.55	598,618,938.76
	扬州市美筑嘉投资有限公司	525,558,520.65	81,458,520.65
	南通永达房地产有限公司	519,412,944.50	76,599,739.01
	重庆金美圆房地产开发有限公司	517,650,000.00	350,276,390.73
	杭州锦澜置业有限公司	491,818,090.00	765,882,090.00

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
	南昌市地美房地产开发有限公司	444,582,700.23	659,531,767.72
	南京科宸房地产开发有限公司	439,760,646.55	809,930,000.00
	常州市美辉房地产发展有限公司	396,498,644.73	366,498,644.73
	株洲市鼎业房地产开发有限公司	378,051,736.10	-
	佛山市顺德区益丰房产有限公司	360,002,042.86	411,984,262.15
	广州南沙区美多莉房地产开发有限公司	354,042,254.84	175,996,489.58
	宁乡鼎辉房地产开发有限公司	344,364,806.50	982,513,253.50
	南昌联耀置业有限公司	329,730,547.20	181,294,000.00
	南京裕达房地产开发有限责任公司	315,747,004.01	-
	宁波联城住工科技有限公司	312,140,072.27	296,072,666.00
	泉州钧卓房地产开发有限公司	297,400,000.00	144,370,000.00
	福州祯瑞置业有限公司	283,924,397.26	-
	佛山市高明区嘉硕房地产开发有限公司	256,879,521.66	-
	南昌泽美房地产开发有限公司	249,902,811.51	10,000,000.00
	南昌联欣美房地产开发有限公司	249,425,150.00	249,500,000.00
	佛山市顺德区悦美房产有限公司	242,056,673.04	192,078,711.06
	无锡和璟房地产开发有限公司	237,800,000.00	-
	邯郸市美融房地产开发有限公司	236,144,975.03	206,525,910.33
	佛山市高明区美泽房地产开发有限公司	223,643,920.07	166,921,081.63
	江西省飞鸿置业有限公司	212,385,600.00	212,386,689.96
	徐州跃辉置业有限公司	208,831,910.49	339,505,789.91
	福州象邦置业有限公司	204,510,000.00	-
	长沙市乾升实业有限公司	203,057,303.12	200,019,100.55
	南京美业房地产发展有限公司	199,426,437.50	-
	南宁市美旭房地产开发有限公司	196,436,888.83	228,436,888.83
	南昌市钜美房地产开发有限公司	195,602,083.98	199,706,571.98
	南京劲盛房地产开发有限公司	194,325,768.90	-
	佛山市高明区美樾房地产开发有限公司	189,061,616.76	109.06
	合肥招阳房地产开发有限公司	187,621,995.00	-
	南京弘利房地产开发有限公司	169,234,487.11	247,834,619.87
	重庆贵晟房地产开发有限公司	158,483,537.47	125,311,209.04
	沈阳市悦美置辽企业管理咨询股份有限公司	157,788,903.00	-

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
	广州市南沙区美泰房地产开发有限公司	155,506,763.84	-
	美置服务集团有限公司	154,336,733.00	76,516,468.05
	徐州美腾置业有限公司	149,921,118.23	-
	常德市鼎辉房地产开发有限公司	149,415,650.51	180,473,649.85
	邯郸市荣丰房地产开发有限公司	149,405,852.46	285,570,659.03
	徐州铭辉置业有限公司	146,579,100.00	155,249,100.00
	九江金晨房地产开发有限公司	141,027,000.00	141,027,000.00
	南昌荣铭房地产开发有限公司	130,910,321.02	101,419,019.35
	无锡市恒美房地产发展有限公司	128,997,906.00	-
	长沙丽泉房地产开发有限公司	119,764,000.00	-
	苏州新正美置业有限公司	118,471,232.55	115,501,400.00
	徐州美的置业有限公司	111,612,907.00	112,318,759.37
	南昌联美置业有限公司	106,320,552.80	220,402.00
	苏州美正房地产发展有限公司	98,003,351.80	98,003,351.80
	广东美商物业管理有限公司	97,077,429.53	933.34
	佛山市南海区美璟房地产开发有限公司	95,365,183.03	-
	佛山市高明区融浩房地产有限公司	93,682,100.00	379,264,750.00
	九江中房地产发展有限公司	82,261,525.96	159,335,222.67
	美的置业控股有限公司	81,760,000.00	84,159,999.98
	邢台保邢房地产开发有限公司	66,900,000.00	66,900,000.00
	宁波美置美家房地产销售有限公司	58,236,868.08	-
	南京裕宁置业有限公司	57,120,010.00	57,120,010.00
	徐州联城智能家居有限公司	56,122,631.23	57,603,982.70
	阜阳聚辉房地产开发有限公司	53,609,640.07	10,499,744.28
	张家港市美创房地产开发有限公司	47,452,257.79	47,452,257.79
	邯郸市美畅房地产开发有限公司[注]	-	69,441,864.36
	遵义鑫樽房地产开发有限公司	34,300,000.00	-
	金华市瑞盈房地产有限公司	32,266,982.11	201,998,365.79
	宁波梅山保税港区樾宸投资管理有限公司	-	21,099,826.72
	南安市联城住工科技发展有限公司	32,124,042.61	23,575.00
	佛山市三水区擎美房地产有限公司	31,200,798.97	21,007,221.84
	科纳投资控股（香港）有限公司	28,395,015.58	28,395,015.58

项目名称	关联方名称	期末数	期初数
	佛山市南海区美宸房地产开发有限公司	25,500,000.00	-
	温州兆盛房地产有限公司	25,190,385.00	-
	广东铂美物业服务股份有限公司	25,109,649.29	2,695,867.11
	徐州润泉置业有限公司	25,050,440.77	25,135,882.97
	徐州碧城房地产开发有限公司	25,000,000.00	-
	江门市美洋房地产开发有限公司	24,500,000.00	219,044,693.04
	镇江市金捷房地产开发有限公司	23,278,185.50	22,450,000.00
	天津和隆房地产信息咨询有限公司	19,600,000.00	980,000,000.00
	南宁市美昕房地产开发有限公司	15,000,000.00	-
	宁波市美庆房地产发展有限公司	14,675,165.70	3,008,883.04
	江门市新会银湖置业有限公司	14,024,489.06	-
	舟山市瑞云房地产开发有限公司	10,000,000.00	110,000,000.00
	佛山市顺德区桂美房产有限公司	9,534,442.89	146,840,758.86
	河北中嘉伟业房地产开发有限公司[注]	-	106,612,807.17
	成都市美崇房地产开发有限公司	3,504,753.06	25,438,932.00
	广东云铎智联信息科技有限公司	967,950.70	22,058,640.02
	江门市雅新房地产开发有限公司	56,817.83	176,456,817.83
	南安市美智本真教育咨询有限公司	-	10,636,039.58
	江门市美顺房地产开发有限公司	-	120,566,609.91
	重庆金嘉美房地产开发有限公司[注]	-	235,157,355.00
	镇江美辰房地产发展有限公司	-	49,168,000.00
	成都市美府房地产开发有限公司[注]	-	50,238,413.94
	佛山市顺德区美的发展有限公司	-	30,715,917.81
	东莞市招美房地产开发有限公司	-	150,086,189.35
	南通美弘房地产有限公司	-	66,000,000.00
	广州绿恒房地产开发有限公司	-	29,341,163.02
	邯郸市美畅房地产开发有限公司[注]	-	69,441,864.36
	其他关联方	58,658,247.39	301,810,835.54
	小计	27,834,098,954.21	22,261,167,412.47

[注]2021年已处置。

九、承诺及或有事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 重要承诺事项

1. 其他重大财务承诺事项

(1) 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注九(二)3“本公司合并范围内公司之间的担保情况”之说明。

(2) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
泉州市美景房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司德化县支行	闽(2020)德化县不动产第0006294、0005131号	63,334.05	63,334.05	20,000.00	2023-9-28
武汉市鼎辉雅乐房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司武汉分行	美的雅居乐云筑项目在建工程	16,868.14	16,868.14	56,000.00	2023-10-14
贵阳美的新时代房地产发展有限公司	中国光大银行股份有限公司贵阳富水北路支行	黔(2017)花溪区不动产第0001514号	12,510.07	12,510.07	8,500.00	2022-12-20
遵义市美滨房地产发展有限公司	中国建设银行股份有限公司遵义市北京路支行	新蒲新区美的悦江府建设项目S3栋部分商用房	56,744.91	56,744.91	20,748.60	2023-1-8
贵阳美承房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司贵阳市瑞金支行	黔(2020)经开区不动产第0009855号	44,363.11	44,363.11	17,142.86	2023-9-20
南宁市美嘉房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行	桂(2020)南宁市不动产第0006597号	50,557.85	50,557.85	30,900.00	2025-3-13
阳江市宏阳置业发展有限公司	中国银行股份有限公司阳江阳东支行	粤(2019)阳江市(阳东)不动产权第0010256号、第0010181号、第0010234号	36,691.03	36,691.03	34,100.00	2023-7-5
无锡市美骏房地产发展有限公司	浦东发展银行股份有限公司无锡分行	苏(2018)无锡市不动产第957665号	110,147.10	110,147.10	13,100.00	2022-9-6
镇江美的房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司镇江分行营业部	苏2019镇江市不动产第0008290号	73,171.00	73,171.00	24,435.00	2022-6-10
镇江美新房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司镇江分行营业部	苏(2019)镇江市不动产第0064747号、苏(2019)镇江市不动产第0058409号	19,370.00	19,370.00	3,000.00	2022-12-17
扬州市美赞房地产发展有限公司	交通银行股份有限公司扬州分行营业部	扬州市不动产第0118286号宗地	277,302.42	277,302.42	130,000.00	2024-1-20
佛山市顺德区迅德置业投资有限公司	广州银行股份有限公司佛山乐从支行	粤(2019)顺德区不动产第0075289号	159,153.84	159,153.84	107,342.02	2022-9-19
沈阳嘉铭房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司沈阳分行营业部	辽(2019)沈阳市不动产第9000188号	62,605.41	62,605.41	15,350.00	2022-9-20
沈阳谦益房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行	辽(2019)沈阳市不动产第9000189号	38,745.22	38,745.22	11,500.00	2022-11-24

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
沈阳润东房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司沈阳分行	辽（2020）沈阳市不动产权第0345009号、辽（2020）沈阳市不动产权第0538501号	60,215.80	60,215.80	21,300.00	2023-11-24
沈阳雅慧房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司沈阳分行	辽（2020）沈阳市不动产权第0465792号	72,247.76	72,247.76	26,100.00	2023-12-20
福建省美置智能家居科技发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司泉州南安支行	闽（2019）南安市不动产权第1100153	44,559.29	44,559.29	4,000.20	2023-8-21
株洲市美的房地产发展有限公司	中国银行股份有限公司株洲市滨江支行	株洲市美的房地产发展有限公司美的湾项目（一至三期）	56,747.80	56,747.80	8,100.00	2022-11-8
株洲市美的高科房地产发展有限公司	广发银行股份有限公司株洲支行	74份不动产登记证	22,644.73	18,535.13	6,300.00	2027-12-30
株洲市鼎泰房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司株洲市东区分行	湘（2019）株洲市不动产权第0035216号	39,597.11	39,597.11	10,210.00	2022-9-3
岳阳市鼎豪房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司岳阳分行	湘（2018）岳阳市不动产权第0031888号	24,732.16	24,732.16	4,583.64	2022-5-28
岳阳县鼎岳房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司岳阳分行	美的郡1、2、3、4栋	46,852.49	46,852.49	8,000.00	2022-8-25
衡阳市鼎辉房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司衡阳分行	项目土地	12,245.46	12,245.46	6,260.00	2022-10-23
宁波梅山保税港区甬航房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	浙（2017）北仑区不动产权第0033201号	67,647.46	67,647.46	13,545.00	2022-10-28
台州市美泰房地产开发有限公司	广发银行股份有限公司台州分行	浙（2019）台州路桥不动产权第0014178号	42,889.03	42,889.03	18,000.00	2022-11-15
杭州美煜房地产发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司杭州临安支行	浙（2020）临安区不动产权第0016783号	103,419.92	103,419.92	30,360.00	2023-6-8
金华市美樾房地产发展有限公司	浙商银行股份有限公司义乌分行营业部	浙（2020）义乌市不动产权第0026948号	186,935.91	186,935.91	91,500.00	2023-11-10
武汉市鼎辉房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司武汉分行	项目土地与在建工程	4,762.20	4,762.20	80,000.00	2023-12-22
杭州美钰房地产发展有限公司	平安银行股份有限公司杭州分行	浙（2021）临安区不动产权第0027800号	25,797.80	25,797.80	24,996.00	2024-4-23
南通观畅房地产有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司南通市分行	项目土地	92,023.03	92,023.03	66,000.00	2024-4-28
金华市美星房地产发展有限公司	中国工商银行股份有限公司义乌港城支行	项目土地	285,948.91	285,948.91	106,562.50	2024-6-10
河南新奕实业有限公司	广发银行股份有限公司郑州银基支行	豫（2021）荥阳市不动产权第0001538号	11,791.03	11,791.03	15,000.00	2024-6-8
苏州美赛房地产有限公司	招商银行股份有限公司苏州分行营业部	苏（2021）苏州市不动产权第6034343号	60,677.00	60,677.00	458.00	2024-8-31
苏州美赛房地产有限公司	招商银行股份有限公司苏州分行营业部	苏（2021）苏州市不动产权第6034343号	60,677.00	60,677.00	39,500.00	2022-12-8

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
宁波市美慈房地产发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司宁波高新区支行	浙 2021 慈溪市不动产权第 0042922 号	96,768.21	96,768.21	55,000.00	2024-8-27
温州市美绣房地产发展有限公司	招商银行股份有限公司温州分行营业部	浙 (2021) 洞头区不动产权第 0008238 号	168,763.25	168,763.25	17,000.00	2024-12-6
南昌彰美房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司南昌市丰和大道支行	青山印土地	86,601.69	86,601.69	14,000.00	2024-10-18
贵阳美承房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司贵阳市瑞金支行	黔 (2020) 经开不动产权 0017721 号	71,217.47	71,217.47	9,565.00	2024-7-29
贵阳美的溪居房地产发展有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行营业部	黔 (2019) 花溪区不动产权第 0000174 号	9,051.29	9,051.29	37,700.00	2022-6-5
乐山美嘉房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司乐山分行	川 (2018) 乐山市不动产权第 0035724 号	79,357.80	79,357.80	6,500.00	2022-12-22
衡阳市鼎华房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司衡阳分行	湘 (2019) 衡阳市不动产权第 0004311 号	14,520.77	14,520.77	5,400.00	2022-9-28
常德市鼎业房地产开发有限公司	渤海银行股份有限公司长沙分行	柳叶和园 43 栋	748.95	748.95	6,000.00	2022-9-24
佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司佛山华远支行	粤 (2020) 顺德不动产权第 0156093 号	360,322.61	360,322.61	123,900.00	2025-10-12
上海浦申置业有限公司	中国农业银行股份有限公司上海静安支行	沪 (2019) 崇字不动产权第 004943 号、位于崇明区城桥镇 54 街坊 76/2 丘在建工程已建成部位	44,893.85	44,893.85	20,599.49	2024-11-20
上海欣明置业有限公司	中国农业银行股份有限公司上海江宁支行	沪 (2019) 崇字不动产权第 006274 号	85,300.00	85,300.00	54,914.74	2025-1-12
无锡市美城房地产开发有限公司	交通银行股份有限公司无锡锡山支行/中国农业银行股份有限公司无锡锡山支行	苏 (2019) 无锡市不动产权第 0387311 号	184,988.00	184,988.00	16,860.00	2023-4-20
沈阳正汇房地产开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司沈阳分行	辽 (2019) 沈阳市不动产权第 9064176 号, 在建工程及其所占有的土地及未建设的净地	58,081.09	58,081.09	50,149.00	2023-2-23
衡阳市鼎衡房地产开发有限公司	中国光大银行股份有限公司衡阳分行	湘 (2021) 衡阳市不动产权第 0009495 号	51,021.31	51,021.31	11,460.00	2024-4-12
株洲颐鑫房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司株洲城西支行	湘 (2020) 株洲市不动产权第 0051700 号	56,637.09	56,637.09	13,400.00	2024-3-25
泉州市聚龙远南房地产有限公司	中国银行股份有限公司南康支行	惠国用 (2012) 出字 130002、130003 号, 闽 (2018) 惠安县不动产权第 0010189 号	6,424.88	6,424.88	1,980.00	2024-2-27
江苏睿住住工科技有限公司	江苏银行股份有限公司徐州贾汪支行	苏 (2019) 贾汪区不动产权第 0000331 号	2,975.59	2,975.59	7,497.60	2023-5-14
佛山市顺德区美岸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司佛山北滘支行	粤 (2020) 佛顺不动产权第 0149317 号	102,827.55	102,827.55	49,000.00	2023-12-24

被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
宁乡君健房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司宁乡支行	国有土地使用权宁乡市不动产005812、005813、005814	12,659.85	12,659.85	5,000.00	2022-1-19
广州市南沙区美筑房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司广州番禺东区支行	粤(2021)广州市不动产权第11017130号	165,887.76	165,887.76	100,000.00	2026-4-29
广东美的商业管理有限公司	中山证券	粤(2020)佛顺不动产权第0253510、0253552、0253553、0262979号	206,244.79	206,244.79	208,807.32	2038-5-27
佛山市顺德区宝弘房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司佛山北滘支行	粤(2021)佛顺不动产权证明第0144295号	26,240.00	26,240.00	10,000.00	2026-11-16
湘潭公元房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司湘潭福星支行	潭九国用(2015)第A01010号	21,720.45	21,720.45	9,920.00	2022-7-12
小计			4,257,230.29	4,253,120.69	1,907,546.97	

(3) 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产质押担保情况(单位: 万元)

被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
佛山市美鹭酒店管理有限公司	中国工商银行佛山平洲支行	佛山市美鹭酒店管理有限公司的高明区北大培文实验学校项目经营收入对应的应收账款			8,965.52	2034-4-30
佛山市美鹭酒店管理有限公司	中国工商银行股份有限公司佛山北滘支行	白鹭湖森林生态旅游度假区项目未来15年全部经营收入对应的应收账款			10,642.50	2034-4-30
佛山市顺德区天美房产有限公司	广东顺德农村商业银行北滘支行	美的顺德龙江西江御府项目(三期)的全部经营收入对应的应收账款			38,200.00	2026-5-12
佛山市皇朝房地产发展有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司北滘支行	佛山市高明区杨和镇高明大道中218号皇朝、比华利商品住宅小区六期二区、三区项目的全部经营收入对应的应收账款			57,290.00	2022-7-16
佛山市皇朝房地产发展有限公司	广东顺德农村商业银行股份有限公司北滘支行				665.00	2023-4-8
小计					115,763.02	

(二) 或有事项

1. 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况, 详见本附注八(二)“关联交易情况”之说明。

2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的保证担保情况总额为 2,840,862.04 万元。

3. 截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况 (单位: 万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
佛山市皇朝房地产发展有限公司	茂名市电白区美航房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司茂名市分行	粤 (2017) 佛高不动产权第 0001731 号	40,302.60	40,302.60	28,000.00	2023-5-19
佛山市皇朝房地产发展有限公司	佛山市美鹭酒店管理有限公司	中国工商银行股份有限公司佛山北滘支行	商铺	6,235.84	6,235.84	10,642.50	2034-4-30
	小计			46,538.44	46,538.44	38,642.50	

4. 截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司合并范围内公司之间的财产质押担保情况 (单位: 万元)

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
美的西南房地产发展有限公司	贵阳美的溪居房地产发展有限公司	兴业银行股份有限公司贵阳分行营业部	贵阳美的溪居房地产发展有限公司 100% 的股权	1,000.00	1,000.00	37,700.00	2022-6-5
成都市美的房地产开发有限公司	乐山美嘉房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司乐山分行	乐山美嘉房地产开发有限公司 100% 的股权	1,000.00	1,000.00	6,500.00	2022-12-22
长沙市美的房地产开发有限公司、衡阳白鹭湖置业有限公司	衡阳市鼎华房地产开发有限公司	兴业银行股份有限公司衡阳分行	衡阳市鼎华房地产开发有限公司 70%、30% 的股权	28,024.60	28,024.60	5,400.00	2022-9-28
美的置业集团有限公司、金科地产集团湖北有限公司	常德市鼎业房地产开发有限公司	渤海银行股份有限公司长沙分行	常德市鼎业房地产开发有限公司 50.1%、49.9% 的股权	14,028.00	14,028.00	6,000.00	2022-9-24
佛山市美的房地产发展有限公司、广州粤成投资发展有限公司、深圳市盛繁企业管理有限公司	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司佛山华远支行	佛山市顺德区聚才房地产开发有限公司 42%、33%、25% 的股权	12,500.00	12,500.00	123,900.00	2025-10-12
长沙市美的房地产开发有限公司、深圳市盛誉企业管理有限公司	长沙市桂和房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司长沙分行	长沙市桂和房地产开发有限公司 72.5%、27.5% 的股权	36,250.00	36,250.00	10,565.00	2022-3-17
美的西南房地产发展有限公司	昆明美华房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司昆明分行营业部	昆明美华房地产开发有限公司 100% 的股权	19,051.79	19,051.79	50,000.00	2023-6-4

担保单位	被担保单位	质押权人	质押标的物	质押物账面原值	质押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
美的西南房地产发展有限公司、云南同德实业集团有限公司、昆明顺隆置业有限公司	云南璟睿同顺置业有限公司	招商银行股份有限公司昆明分行营业部	云南璟睿同顺置业有限公司60%、20%、20%的股权	25,000.00	25,000.00	10,000.00	2024-12-21
石家庄市美的房地产开发有限公司、深圳市红塔资产管理有限公司	洛阳市美熙房地产开发有限公司	招商银行股份有限公司洛阳分行	洛阳市美熙房地产开发有限公司的50.1%、49.9%的股权	5,000.00	5,000.00	5,000.00	2024-11-28
小计				141,854.39	141,854.39	255,065.00	

5. 其他或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供保证担保，期末余额为 981.52 亿元。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。

十、资产负债表日后事项

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 重要的非调整事项

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
中期票据的注册与发行	美的置业集团有限公司获准发行 50 亿元中期票据，已发行 15 亿元。	已发行规模 15 亿元，为期 4 年，票面利率为 4.50%	-

2022 年 1 月 13 日，本公司向中国银行间市场交易商协会申请并获批准发行 50 亿元中期票据。2022 年 3 月 1 日，发行第一期中期票据 15 亿元，为期 4 年，票面利率为 4.50%。第二年末，本公司有权调整票面利率，投资者可行使选择权回售其所持第一期中期票据。

十一、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2021 年 1 月 1 日，期末系指 2021 年 12 月 31 日；本期系指 2021 年度，上年系指 2020 年度。金额单位为人民币元。

(一) 应收账款

1. 按账龄披露

项目	期末数
1 年以内	5,396,905.60
1-2 年	-
2-3 年	-
3-4 年	2,776,383.99
4 年以上	10,004.83
账面余额小计	8,183,294.42
减：坏账准备	2,050,984.63
账面价值合计	6,132,309.79

2. 按坏账计提方法分类披露

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	8,183,294.42	100.00	2,050,984.63	25.06	6,132,309.79
合计	8,183,294.42	100.00	2,050,984.63	25.06	6,132,309.79

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 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	7,899,756.67	100.00	1,592,346.11	20.16	6,307,410.56
合计	7,899,756.67	100.00	1,592,346.11	20.16	6,307,410.56

3. 坏账准备计提情况

组合	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
低信用风险组合	-	-	-
账龄组合	8,183,294.42	2,050,984.63	25.06
小计	8,183,294.42	2,050,984.63	25.06

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	5,396,905.58	96,678.07	1.79
1-2 年	-	-	-
2-3 年	-	-	-
3-4 年	2,776,384.00	1,944,301.72	70.03
4 年以上	10,004.84	10,004.84	100.00
小计	8,183,294.42	2,050,984.63	25.06

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,592,346.11	458,638.52	-	-	-	2,050,984.63
小计	1,592,346.11	458,638.52	-	-	-	2,050,984.63

5. 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 7,360,000.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 89.94%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 2,036,913.31 元。

(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	-	-	-
应收股利	180,000,000.00	-	180,000,000.00
其他应收款	92,341,769,252.09	2,466,410.93	92,339,302,841.16
合计	92,521,769,252.09	2,466,410.93	92,519,302,841.16

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	372,264,750.00	-	372,264,750.00

项目	期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	92,830,074,047.22	1,558,602.90	92,828,515,444.32
合计	93,202,338,797.22	1,558,602.90	93,200,780,194.32

2. 应收股利

项目	本期数	上年数
普通股股利	180,000,000.00	372,264,750.00

3. 其他应收款

(1) 按账龄披露

项目	期末数
1 年以内	68,415,054,619.38
1-2 年	12,513,639,697.30
2-3 年	11,294,048,348.86
3-4 年	5,077,732.55
4 年以上	113,948,854.00
账面余额小计	92,341,769,252.09
减：坏账准备	2,466,410.93
账面价值小计	92,339,302,841.16

(2) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
2021 年 1 月 1 日余额	238,280.29	1,320,322.61	-	1,558,602.90
2021 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-5,239.28	5,239.28	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	51,160.12	856,647.91	-	907,808.03
本期收回或转回	-	-	-	-

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小计
	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)	
本期转销或核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年12月31日余额	284,201.13	2,182,209.80	-	2,466,410.93

(3) 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(%)
低信用风险组合	92,326,088,236.44	-	-
账龄组合	15,681,015.65	2,466,410.93	15.73
小计	92,341,769,252.09	2,466,410.93	0.00

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	12,313,801.40	284,201.13	2.00
1-2年	293,040.90	104,785.57	36.00
2-3年	2,488,370.20	1,493,644.21	60.00
3-4年	7,053.15	5,030.02	71.00
4年以上	578,750.00	578,750.00	100.00
小计	15,681,015.65	2,466,410.93	15.73

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

种类	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	-					-
按组合计提坏账准备	1,558,602.90	907,808.03				2,466,410.93
小计	1,558,602.90	907,808.03	-	-	-	2,466,410.93

5. 本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为18,952,016,928.99元，占其他应收款年末余额合计数的比例为20.52%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为0元。

(三)长期股权投资

1. 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,231,247,953.05	-	14,231,247,953.05	13,670,555,780.64	-	13,670,555,780.64
对合营企业投资	563,127,628.41	-	563,127,628.41	492,732,671.63	-	492,732,671.63
对联营企业投资	1,515,636,291.26	-	1,515,636,291.26	1,515,482,147.92	-	1,515,482,147.92
合计	16,310,011,872.72	-	16,310,011,872.72	15,678,770,600.19	-	15,678,770,600.19

(1)子公司情况

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
宁波梅山保税港区盈美投资管理有限公司	3,000,409,000.00	-	-	3,000,409,000.00	-	-
宁波梅山保税港区悦宁企业管理咨询有限公司	1,530,000,000.00	-	-	1,530,000,000.00	-	-
美的西南房地产发展有限公司	1,177,305,501.08	-	-	1,177,305,501.08	-	-
南京美的房地产发展有限公司	1,152,534,761.46	-	-	1,152,534,761.46	-	-
长沙市美的房地产开发有限公司	856,543,410.00	-	-	856,543,410.00	-	-
沈阳美的企业管理咨询有限公司	856,422,164.32	-	-	856,422,164.32	-	-
云南蓝门子房地产有限公司	836,920,000.00	-	-	836,920,000.00	-	-
佛山市美的房地产发展有限公司	719,561,988.28	-	-	719,561,988.28	-	-

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
石家庄市美的房地产开发有限公司	614,020,000.00	-	-	614,020,000.00	-	-
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	516,302,000.00	-	-	516,302,000.00	-	-
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	438,430,000.00	-	-	438,430,000.00	-	-
福建省美置智能家居科技发展有限公司	430,000,000.00	-	-	430,000,000.00	-	-
茂名市电白区美航房地产开发有限公司	-	341,189,280.36	-	341,189,280.36	-	-
南昌市美的房地产开发有限公司	325,322,779.50	-	-	325,322,779.50	-	-
徐州市美的新城房地产发展有限公司	298,460,700.51	-	-	298,460,700.51	-	-
泉州市美智房地产开发有限公司	-	255,337,892.05	-	255,337,892.05	-	-
合肥美的房地产发展有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
常德市鼎业房地产开发有限公司	140,280,000.00	-	-	140,280,000.00	-	-
佛山市顺德区绀恒美的房产有限公司	117,892,743.56	-	-	117,892,743.56	-	-
成都市美的房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
佛山市顺德区越诚房地产发展有限公司	61,449,177.76	-	-	61,449,177.76	-	-
佛山市禅城区美葆房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
其他	248,701,554.17	328,855,077.39	364,690,077.39	212,866,554.17	-	-
合计	13,670,555,780.64	925,382,249.80	364,690,077.39	14,231,247,953.05	-	-

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	初始投资成本	期初余额	本期增减变动			其他综合收益变动
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	
(1) 合营企业						
佛山市顺德区益丰房产有限公司	355,000,000.00	301,926,974.75	-	-	7,830,160.60	-
徐州碧城房地产开发有限公司	25,000,000.00	-	25,000,000.00	-	-4,145,956.54	-
张家港市美创房地产开发有限公司	25,000,000.00	68,889,856.45	-	-	892,079.34	-
广东睿住优卡科技有限公司	20,000,000.00	4,287,733.79	-	-	-6,780,942.97	-
常德市鼎辉房地产开发有限公司	12,873,593.53	66,175,088.62	-	-	41,832,843.30	-
佛山市高明区融浩房地产有限公司	900,000.00	51,453,018.02	-	-	5,766,773.05	-
(2) 联营企业						
南京裕宁置业有限公司	9,600,000.00	45,587,088.14	-	-	154,030.53	-
成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	1,470,000,000.00	1,469,895,059.78	-	-	112.81	-
合计	1,918,373,593.53	2,008,214,819.55	25,000,000.00	-	45,549,100.12	-

续上表:

被投资单位名称	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
(1) 合营企业					
佛山市顺德区益丰房产有限公司	-	-	-	309,757,135.35	-

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
徐州碧城房地产开发有限公司	-	-	-	-	20,854,043.46	-
张家港市美创房地产开发有限公司	-	-	-	-	69,781,935.79	-
广东睿住优卡科技有限公司	-	-	-	-	-2,493,209.18	-
常德市鼎辉房地产开发有限公司	-	-	-	-	108,007,931.92	-
佛山市高明区融浩房地产有限公司	-	-	-	-	57,219,791.07	-
(2)联营企业						
南京裕宁置业有限公司	-	-	-	-	45,741,118.67	-
成都同创锦绣企业管理咨询有限公司	-	-	-	-	1,469,895,172.59	-
合计	-	-	-	-	2,078,763,919.67	-

(四) 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
房地产销售	19,242,427.04	-5,228,241.48	24,690,416.42	6,659,750.90
管理服务	510,455,230.73	1,003,590.09	445,434,900.31	-
合计	529,697,657.77	-4,224,651.39	470,125,316.73	6,659,750.90

(五) 投资收益

1. 明细情况

项目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益	514,797,237.31	2,802,481,011.59
权益法核算的长期股权投资收益	45,549,100.12	468,956,316.85
处置长期股权投资产生的投资收益	2,339,999.90	2,061,511.01
理财产品及其他	147,253,057.69	259,550,125.70
合计	709,939,395.02	3,533,048,965.15

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本期数	上年数
佛山市高明区美的房地产发展有限公司	-	965,415,989.05
宁波市梅山美的房地产发展有限公司	-	499,654,631.45
沈阳美的企业管理咨询有限公司	-	317,424,778.80
石家庄市美的房地产开发有限公司	-	266,871,440.26
美的西南房地产发展有限公司	-	230,136,715.75
徐州市美的新城房地产发展有限公司	-	156,696,916.69
佛山市美的房地产发展有限公司	-	122,814,656.70
长沙市美的房地产开发有限公司	-	93,882,678.39
南京美的房地产发展有限公司	-	93,595,129.87
广东天元建筑设计有限公司	220,000,000.00	37,008,074.63
广东睿住智能科技有限公司	-	18,980,000.00
广东铂美物业服务股份有限公司	245,546,676.37	-

被投资单位名称	本期数	上年数
宁波美颐传媒有限公司	49,250,560.94	-
小计	514,797,237.31	2,802,481,011.59

3. 按权益法核算的长期股权投资收益，详见本财务报表附注七(三)2“合营企业和联营企业的汇总财务信息”之说明。

4. 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

美的置业集团有限公司
2022年3月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330000087374063A (1/1)

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



名称	中汇会计师事务所	成立日期	2013年12月19日
类型	特殊普通合伙会计师事务所	合伙期限	2013年12月19日至长期
执行事务合伙人	余强	主要经营场所	浙江省杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室



经营范围
审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2022

证书序号: 0001679

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



仅供中汇会审[2022]2387号报告使用

名称: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 余强
主任会计师:
经营场所:

杭州市江干区新业路8号
华联时代大厦A幢601室

组织形式: 特殊普通合伙
执业证书编号: 330000014
批准执业文号: 浙财会(2013)54号
批准执业日期: 2013年12月4日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 330000144823
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 10 月 22 日
Date of Issuance

4



姓名 熊树森
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-11-16
Date of birth
工作单位 中汇会计师事务所(特殊普通合伙) 深圳分所
Working unit
身份证号码 420982198411164985
Identity card No.



熊树森

330000144823

深圳市注册会计师协会

本证书有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

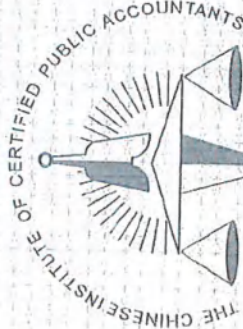
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



6

7



中国注册会计师



姓名 Full name 秦云霞
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1993-09-27
工作单位 Working unit 中江会计师事务所(普通合伙)
身份证号码 Identity card No. 450321199309270040



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

330000140436

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

2021

发证日期:
Date of Issuance
年 月 日
11 06

年 月 日
/y /m /d

第六章 备查文件

一、 备查文件

- 1、美的置业集团有限公司 2021 年度审计报告；
- 2、公司根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及其他自律规则披露的信息披露文件原件。

二、 查询地址

如对本报告或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人：

美的置业集团有限公司

联系地址：广东省佛山市顺德区北滘镇君兰社区诚德路 1 号美的财富广场 4 栋 34 层

法定代表人：郝恒乐

联系人：孙若姗

联系电话：0757-26607069

传真：0757-22367838-1867

电子信箱：ruoshan.sun@midea.com

三、 查询网站

投资者可通过中国货币网(<http://www.chinamoney.com.cn>)或上海清算所(<http://www.sse.com.cn>)等中国银行间市场交易商协会认可的网站查询本报告及上述备查文件。

（本页无正文，为《美的置业集团有限公司 2021 年年度报告》
之盖章页）

美的置业集团有限公司

2022 年 4 月 28 日

