



合并资产负债表

2021年6月30日

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	2,464,072,991.79	2,115,076,739.98
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			
应收账款	注释2	247,161.92	269,161.92
预付款项	注释3	1,124,077,890.27	1,185,079,265.83
其他应收款	注释4	9,223,039,422.38	9,269,665,869.74
存货	注释5	26,297,921,116.24	25,651,994,351.49
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释6	38,435,083.07	37,731,043.25
流动资产合计		39,147,793,665.67	38,259,816,432.21
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释7	48,500,360.00	48,500,360.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	注释8	187,495,998.52	191,709,337.03
在建工程	注释9	10,864,880.59	10,864,880.59
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释10		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	注释11	21,933,973.59	21,933,973.59
其他非流动资产			
非流动资产合计		268,795,212.70	273,008,551.21
资产总计		39,416,588,878.37	38,532,824,983.42

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并资产负债表（续）

2021年6月30日

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	注释12	1,585,000,000.00	1,945,000,000.00
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			
应付账款	注释13	162,533,952.03	161,198,192.53
预收款项	注释14	347,305,596.81	364,296,609.84
应付职工薪酬	注释15	20,631.85	20,631.85
应交税费	注释16	123,755,750.64	124,754,434.50
其他应付款	注释17	1,340,354,598.55	2,340,855,778.25
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释18	472,215,065.50	2,186,509,135.88
其他流动负债			
流动负债合计		4,031,185,595.38	7,122,634,782.85
非流动负债：			
长期借款	注释19	8,604,000,000.00	7,613,500,000.00
应付债券	注释20	6,998,342,888.89	4,418,342,888.89
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	注释21	1,733,179,205.05	1,727,165,222.44
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,335,522,093.94	13,759,008,111.33
负债合计		21,366,707,689.32	20,881,642,894.18
所有者权益：			
实收资本	注释22	450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释23	15,430,033,453.47	15,123,426,153.47
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释24	138,021,399.91	138,021,399.91
未分配利润	注释25	2,031,826,335.67	1,939,734,535.86
归属于母公司所有者权益合计		18,049,881,189.05	17,651,182,089.24
少数股东权益			
所有者权益合计		18,049,881,189.05	17,651,182,089.24
负债和所有者权益总计		39,416,588,878.37	38,532,824,983.42

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

光简
印剑

主管会计工作负责人：

王贇

会计机构负责人：

红赖
印小



合并利润表

2021年1-6月

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业总收入	注释26	156,183,738.80	163,991,704.96
其中：营业收入		156,183,738.80	163,991,704.96
二、营业总成本		146,899,279.03	166,131,374.08
其中：营业成本	注释26	121,192,868.04	148,923,180.00
税金及附加	注释27	240,856.14	35,803.12
销售费用	注释28	219,342.13	268,748.73
管理费用	注释29	7,126,598.05	4,077,394.45
研发费用			
财务费用	注释30	18,119,614.67	12,826,247.78
其中：利息费用		25,409,334.89	32,713,356.01
利息收入		7,289,720.22	21,783,145.92
加：其他收益	注释31	90,144,624.08	98,370,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	注释32		2,853,734.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	注释33		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	注释34		
三、营业利润		99,429,083.85	99,084,065.43
加：营业外收入	注释35	5,000.00	3,004,993.37
减：营业外支出	注释36	7,342,284.04	
四、利润总额		92,091,799.81	102,089,058.80
减：所得税费用	注释37		
五、净利润		92,091,799.81	102,089,058.80
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润		92,091,799.81	102,089,058.80
终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		92,091,799.81	102,089,058.80
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		92,091,799.81	102,089,058.80
归属于母公司所有者的综合收益总额		92,091,799.81	102,089,058.80
归属于少数股东的综合收益总额			

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表

2021年1-6月

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	2021年1-6月	2020年1-6月
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		135,118,718.25	30,939,780.30
收到的税费返还		3,497,216.22	
收到其他与经营活动有关的现金	注释38	1,637,914,010.24	82,724,364.87
经营活动现金流入小计		1,776,529,944.71	113,664,145.17
购买商品、接受劳务支付的现金		553,251,339.24	113,178,718.09
支付给职工以及为职工支付的现金		2,150,500.11	1,460,045.31
支付的各项税费		3,035,119.33	392,589.47
支付其他与经营活动有关的现金	注释38	1,989,487,917.59	1,874,962,226.92
经营活动现金流出小计		2,547,924,876.27	1,989,993,579.79
经营活动产生的现金流量净额		-771,394,931.56	-1,876,329,434.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			2,853,734.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	注释38		
投资活动现金流入小计			2,853,734.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,950.00	2,024,200.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	注释38		
投资活动现金流出小计		3,950.00	2,024,200.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,950.00	829,534.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,968,808,571.43	4,718,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,968,808,571.43	4,718,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,385,948,943.09	1,349,985,314.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		447,555,567.39	238,377,309.76
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		18,278,453.89	1,864,000.00
筹资活动现金流出小计		3,851,782,964.37	1,590,226,624.20
筹资活动产生的现金流量净额		1,117,025,607.06	3,127,773,375.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		345,626,725.50	1,252,273,475.73
加：年初现金及现金等价物余额		2,095,251,193.70	2,534,689,685.86
六、期末现金及现金等价物余额			
		2,440,877,919.20	3,786,963,161.59

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		408,236,528.39	423,113,073.30
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			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	注释1	12,880,077,965.92	12,199,675,184.47
存货		9,115,889,834.85	8,641,993,766.33
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,700.00	2,700.00
流动资产合计		22,404,207,029.16	21,264,784,724.10
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	361,000,000.00	361,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		57,822,648.33	57,822,648.33
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		15,001,494.11	15,001,494.11
其他非流动资产			
非流动资产合计		433,824,142.44	433,824,142.44
资产总计		22,838,031,171.60	21,698,608,866.54

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

光简
印剑

主管会计工作负责人：

王斌

会计机构负责人：

红赖
印小



母公司资产负债表（续）

2021年6月30日

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十三	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		980,000,000.00	1,230,000,000.00
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			
应付账款		85,138,438.01	85,138,438.01
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		31,515,181.70	31,515,192.45
其他应付款		3,865,308,240.44	3,844,682,881.77
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		301,862,865.85	1,603,421,843.85
其他流动负债			
流动负债合计		5,263,824,726.00	6,794,758,356.08
非流动负债：			
长期借款		2,104,000,000.00	1,909,000,000.00
应付债券		6,580,058,888.89	4,180,058,888.89
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		1,595,306,024.38	1,598,810,944.38
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,279,364,913.27	7,687,869,833.27
负债合计		15,543,189,639.27	14,482,628,189.35
所有者权益：			
实收资本		450,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具			
资本公积		5,979,913,694.63	5,979,913,694.63
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		138,021,399.91	138,021,399.91
未分配利润		726,906,437.79	648,045,582.65
所有者权益合计		7,294,841,532.33	7,215,980,677.19
负债和所有者权益总计		22,838,031,171.60	21,698,608,866.54

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

2021年1-6月

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	2021年1-6月	2020年1-6月
一、营业收入	注释3		
其中：营业收入			
二、营业总成本		9,219,144.86	7,907,112.32
其中：营业成本	注释3		
税金及附加			
销售费用			
管理费用		800,229.25	950,000.00
研发费用			
财务费用		8,418,915.61	6,957,112.32
其中：利息费用		10,822,587.85	18,188,102.80
利息收入		3,589,819.45	13,107,628.68
加：其他收益		88,080,000.00	9,130,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	注释4		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润		78,860,855.14	1,222,887.68
加：营业外收入			37,397.73
减：营业外支出			
四、利润总额		78,860,855.14	1,260,285.41
减：所得税费用			
五、净利润		78,860,855.14	1,260,285.41
（一）持续经营净利润		78,860,855.14	1,260,285.41
（二）终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
七、综合收益总额		78,860,855.14	1,260,285.41

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司现金流量表

2021年1-6月

编制单位：新余市城市建设投资开发有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十三	2021年1-6月	2020年1-6月
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		975,495,738.76	1,291,638,632.28
经营活动现金流入小计		<u>975,495,738.76</u>	<u>1,291,638,632.28</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		141,903,549.60	13,919,555.55
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		10.75	
支付其他与经营活动有关的现金		1,565,763,675.85	2,409,901,547.21
经营活动现金流出小计		<u>1,707,667,236.20</u>	<u>2,423,821,102.76</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>-732,171,497.44</u>	<u>-1,132,182,470.48</u>
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,685,808,571.43	2,828,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		<u>3,685,808,571.43</u>	<u>2,828,000,000.00</u>
偿还债务支付的现金		2,685,948,943.09	288,135,314.44
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		282,527,339.31	165,490,203.56
支付其他与筹资活动有关的现金		37,336.50	1,864,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>2,968,513,618.90</u>	<u>455,489,518.00</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>717,294,952.53</u>	<u>2,372,510,482.00</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
		-14,876,544.91	1,240,328,011.52
加：年初现金及现金等价物余额		423,113,073.30	1,042,683,289.54
六、期末现金及现金等价物余额		<u>408,236,528.39</u>	<u>2,283,011,301.06</u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



新余市城市建设投资开发有限公司 2021年1-6月财务报表附注

一、基本情况

(一) 历史沿革、注册地、组织形式及总部地址

新余市城市建设投资开发有限公司（以下简称本公司）于2000年成立，公司的登记机关为新余市市场监督管理局，统一社会信用代码为91360500491014916U。

截至2021年6月30日，本公司注册资本为45000万元，注册地址：江西省新余市渝水区北湖中路360号，母公司为新余市投资控股集团有限公司，实际控制人为新余市国有资产监督管理委员会。

(二) 企业的业务性质和主要经营

本公司属综合类行业，主要产品和服务为城市建设投资开发、农村基础设施建设投资、农业综合开发、土地开发服务、土地整治服务。

(三) 财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2021年7月26日批准报出。

二、企业合并及合并财务报表

本期纳入合并财务报表范围的主体共13户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例(%)	表决权比例(%)
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	全资子公司	一级	100	100
新余市惠民棚户区改造投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
新余市聚源投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
新余市聚祥置业有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市聚源建筑工程有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市聚源建筑材料有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市城投置业有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市城投项目管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市云津浮桥管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市聚和置业有限公司	全资子公司	二级	100	100
新余市余健建设有限公司	全资子公司	二级	51	51
分宜县钤帆建筑工程有限公司	全资子公司	二级	51	51
新余市聚能工程有限公司	全资子公司	二级	60	60

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加4户，其中：

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
新余市聚和置业有限公司	新设成立
新余市余健建设有限公司	新设成立
分宜县钤帆建筑工程有限公司	新设设立
新余市聚能工程有限公司	新设成立

三、财务报表的编制基础

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》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的规定，编制财务报表。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(一) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(二) 营业周期

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

(三) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债(包括最终

控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产,该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足的,调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的,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,在取得控制权日,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。对于合并日之前持有的股权投资,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动,暂不进行会计处理,直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期,即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时,本公司一般认为实现了控制权的转移:

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的,已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分,并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策,并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并,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,合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而

确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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，编制合并财务报表。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认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额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下和综合收益总额项目下单独列示。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。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其

财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

2) 分步处置子公司

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，处置对子公司股权投资的

各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 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。

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整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）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期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，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。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和

承担义务。

(3) 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融资产的分类

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；委托贷款；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及本公司持有的其他企业的（不包括在活跃市场上有报价的债务工具），包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）持有至到期投资

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

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。但是，遇到下列情况可以除外：

- 1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。
- 2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- 3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的

账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

本公司于资产负债表日对各项可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值。

上段所述“成本”按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；“公允价值”根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交

付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

8. 金融负债与权益工具的区分及相关处理

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

(1) 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- 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。

(2) 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- 1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- 2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

(3) 金融负债与权益工具的区分

如果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，如果是作为现金或其他金融资产的替代品，则该工具是金融负债；如果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，则该工具是权益工具。

(4) 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(九) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：本公司将金额为人民币 300 万元以上（含 300 万元）的应收账款和金额为人民币 100 万元以上（含 100 万元）的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项

单项金额重大的具体标准为：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	0.00	0.00
1-2年	10.00	10.00

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
2-3年	20.00	20.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	50.00	50.00
5年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

与财政相关的往来及合并范围内关联方应收款项计入单项金额重大或单项金额不重大不计提坏账准备。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、及其他。

2. 存货的计价方法

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

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 包装物采用一次转销法

(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由本公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

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

（十一）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / （五）企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成

本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，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；并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。

本公司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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果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，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权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。

5. 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之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

企业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，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处

置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

（2）在合并财务报表中，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，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。

（十二）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

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

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

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5	3.17
机器设备	10	5	9.50
电子设备	5	5	19.00
运输设备	8	5	11.88
办公设备	5	5	19.00

(2) 固定资产的后续支出

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

(3) 固定资产处置

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（十三）在建工程

1. 在建工程的类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

（十四）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者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前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

（十五）无形资产

1. 无形资产的初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的

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

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

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

2. 无形资产的后续计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产包括：

类别	使用寿命	备注
工程造价软件	5年	合同约定

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，报告期末本公司无使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市

场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(十六) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（十七）收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）收入的金额能够可靠地计量；
- （2）相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）交易的完工进度能够可靠地确定；
- （4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- （1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- （2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单

独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

（十八）建造合同

1. 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）合同总收入能够可靠地计量；
- （2）与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- （3）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- （4）合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- （1）与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- （2）实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

2. 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

（2）合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

3. 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

（十九）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2. 政府补助的确认

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

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

3. 会计处理方法

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

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除贷款贴息外所有的政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	贷款贴息相关的政府补助

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

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

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

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

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

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

(1) 企业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；

(2) 递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(二十一) 租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

(1) 经营租入资产

本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 经营租出资产

本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

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

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十二) 财务报表列报项目变更说明

1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

(一) 流转税及附加税费

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物或提供应税劳务及简易计税	13%、5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	按照房产原值的70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%、12%	

六、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	41.00	41.00
银行存款	2,440,877,878.20	2,095,251,152.70
其他货币资金	23,195,072.59	19,825,546.28
合计	2,464,072,991.79	2,115,076,739.98

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	9,056,783.28	11,056,918.00
履约保证金	14,138,244.31	8,768,628.28
用于担保的定期存款或通知存款	—	—
合计	23,195,072.59	19,825,546.28

注释 2. 应收账款

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	508,906.42	100.00	261,744.50	51.43	247,161.92
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合计	508,906.42	100.00	261,744.50	51.43	247,161.92

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	530,906.42	100.00	261,744.50	49.30	269,161.92
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合计	530,906.42	100.00	261,744.50	49.30	269,161.92

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
5年以上	261,744.50	261,744.50	100.00
合计	261,744.50	261,744.50	—

2. 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况

3. 本报告期无实际核销的应收账款情况

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
新余市交通建设投资有限公司	247,161.92	48.57	—
新余市渝东建筑工程有限公司	220,232.50	43.28	220,232.50
新余市顺荣建设工程有限公司	41,512.00	8.16	41,512.00
合计	508,906.42	100.00	261,744.50

5. 应收账款其他说明

应收账款期末余额中无应收持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东，期末应收账款中应收其他关联方单位欠款情况详见附注八、(三)。

注释3.预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,001,375.56	0.09%	27,830,325.14	2.35
1至2年	27,830,325.14	2.48%	22,451,947.50	1.89
2至3年	22,451,947.50	2.00%	12,527,352.36	1.06
3年以上	1,072,794,242.07	95.44%	1,122,269,640.83	94.70
合计	1,124,077,890.27	100.00	1,185,079,265.83	100.00

1.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	预付款时间	未结算原因
新余市高盛建筑工程有限公司	409,736,700.00	36.45	3年以上	工程未结算
新余市吉泰建筑工程有限公司	238,767,300.00	21.24	3年以上	工程未结算
梅州市深兴建筑公司	144,329,296.05	12.84	3年以上	工程未结算
安徽桐城市政工程有限公司	54,296,931.76	4.83	2年以上	工程未结算
仙女湖记地产	43,696,000.00	3.89	3年以上	工程未结算
合计	890,826,227.81	79.25	—	

2.预付账款的其他说明

期末预付款项中无预付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项；期末预付账款中预付其他关联方单位欠款情况详见附注八、(三)。

注释4.其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	9,223,039,422.38	9,269,665,869.74
合计	9,223,039,422.38	9,269,665,869.74

(一)其他应收账款

类别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,314,026,095.68	100.00	90,986,673.30	0.98	9,223,039,422.38
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
合计	9,314,026,095.68	100.00	90,986,673.30	0.98	9,223,039,422.38

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,360,652,543.04	100.00	90,986,673.30	0.97	9,269,665,869.74
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
合计	9,360,652,543.04	100.00	90,986,673.30	0.97	9,269,665,869.74

1. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	6,616,223.39	-	—
1—2年	46,588.76	4,658.88	10
2—3年	1,869,248.00	373,849.60	20
3—4年	9,478,843.76	4,739,421.88	50
4—5年	2,216,082.00	1,108,041.00	50
5年以上	84,760,701.94	84,760,701.94	100
合计	104,987,687.85	90,986,673.30	—

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0。

3. 本报告期无实际核销的其他应收款情况

4. 其他应收款按性质分类

款项性质	期末余额	期初余额
------	------	------

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	18,891,301.28	18,891,301.28
代扣代缴	144,969.30	144,969.30
备用金	108,300.00	108,300.00
代垫款	5,103,204.53	5,103,204.53
借款	1,455,728,702.98	1,455,728,702.98
往来款	7,834,049,617.59	7,880,676,064.95
合计	9,314,026,095.68	9,360,652,543.04

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
新余市发展投资集团有限公司	往来款	4,875,586,633.30	3年以内	52.35	—
新余市财政局	往来款	1,438,600,853.11	5年以内	15.45	—
新余市棚户区改造工作领导小组总指挥部办公室	往来款	840,141,239.00	2年以内	9.02	—
新余市国有资产监督管理委员会	往来款	490,000,000.00	5年以上	5.26	—
新纺棚户区改造指挥部办公室	往来款	314,679,693.00	1年以内	3.38	—
合计	—	7,959,008,418.41	—	85.45	—

6. 其他应收款其他说明

其他应收款期末余额中无应收持本公司5%(含5%)以上表决权股份的股东款项；其他应收款期末余额中应收其他关联方单位欠款情况详见附注八、（三）。

注释5. 存货

1. 存货分类：

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,895,229,410.59	—	9,895,229,410.59	9,299,332,968.98	—	9,299,332,968.98
土地储备	16,398,718,410.92	—	16,398,718,410.92	16,348,020,743.84	—	16,348,020,743.84
库存商品	3,973,294.73	—	3,973,294.73	4,640,638.67	—	4,640,638.67
合计	26,297,921,116.24	—	26,297,921,116.24	25,651,994,351.49	—	25,651,994,351.49

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	8,588,517.64	7,884,477.82
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	29,821,333.89	29,821,333.89
其他税费	25,231.54	25,231.54
合计	38,435,083.07	37,731,043.25

注释 7. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	62,000,360.00	13,500,000.00	48,500,360.00	62,000,360.00	13,500,000.00	48,500,360.00
其中：按成本计量的	62,000,360.00	13,500,000.00	48,500,360.00	62,000,360.00	13,500,000.00	48,500,360.00
合计	62,000,360.00	13,500,000.00	48,500,360.00	62,000,360.00	13,500,000.00	48,500,360.00

2. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
江西永盛矿冶股份有限公司	2.95	13,500,000.00	—	—	13,500,000.00
新余农村商业银行股份有限公司	2.66	48,500,000.00	—	—	48,500,000.00
新余市聚源项目管理有限公司	—	360.00	—	—	360.00
合计	—	62,000,360.00	—	—	62,000,360.00

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
江西永盛矿冶股份有限公司	13,500,000.00	—	—	13,500,000.00	
新余农村商业银行股份有限公司	—	—	—	—	
新余市聚源项目管理有限公司	—	—	—	—	
合计	13,500,000.00	—	—	13,500,000.00	

注释 8. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	187,495,998.52	191,709,337.03
合计	187,495,998.52	191,709,337.03

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	396,407,418.84	105,750.00	—	396,513,168.84
其中：房屋及建筑物	307,334,560.21	—	—	307,334,560.21
机器设备	76,019,583.48	—	—	76,019,583.48
运输工具	1,972,900.00	101,800.00	—	2,074,700.00
电子设备	10,686,015.46	3,950.00	—	10,689,965.46
办公设备	394,359.69	—	—	394,359.69
二、累计折旧合计	204,698,081.81	4,319,088.51	—	209,017,170.32
其中：房屋及建筑物	146,692,443.20	4,250,502.85	—	150,942,946.05
机器设备	48,943,829.20	—	—	48,943,829.20
运输工具	264,674.51	68,238.5	—	332,913.01
电子设备	8,426,892.94	347.16	—	8,427,240.10
办公设备	370,241.96	—	—	370,241.96
三、账面净值合计	191,709,337.03	—	—	187,495,998.52
其中：房屋及建筑物	160,642,117.01	—	—	160,642,117.01
机器设备	27,075,754.28	—	—	27,075,754.28
运输工具	1,725,314.65	—	—	1,725,314.65
电子设备	2,242,033.36	—	—	2,242,033.36
办公设备	24,117.73	—	—	24,117.73
四、减值准备合计	—	—	—	—
其中：房屋及建筑物	—	—	—	—
机器设备	—	—	—	—
运输工具	—	—	—	—
电子设备	—	—	—	—
办公设备	—	—	—	—
五、账面价值合计	191,709,337.03	—	—	187,495,998.52
其中：房屋及建筑物	160,642,117.01	—	—	160,642,117.01
机器设备	27,075,754.28	—	—	27,075,754.28
运输工具	1,725,314.65	—	—	1,725,314.65
电子设备	2,242,033.36	—	—	2,242,033.36
办公设备	24,117.73	—	—	24,117.73

注释 9. 在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	10,864,880.59	—	10,864,880.59	10,664,880.59	—	10,664,880.59
合计	10,864,880.59	—	10,864,880.59	10,664,880.59	—	10,664,880.59

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
食堂、办公楼装修	10,864,880.59	—	10,864,880.59	10,664,880.59	—	10,664,880.59
合计	10,864,880.59	—	10,864,880.59	10,664,880.59	—	10,664,880.59

注释 10.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	40,960.00	—	—	40,960.00
其中：软件	40,960.00	—	—	40,960.00
二、累计摊销额合计	40,960.00	—	—	40,960.00
其中：软件	40,960.00	—	—	40,960.00
三、减值准备金额合计	—	—	—	—
其中：软件	—	—	—	—
四、账面价值合计	—	—	—	—
其中：软件	—	—	—	—

注释 11.递延所得税资产

1. 递延所得税资产不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
资产减值准备	21,933,973.59	87,726,234.23	21,933,973.59	87,726,234.23
合计	21,933,973.59	87,726,234.23	21,933,973.59	87,726,234.23

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	17,022,183.57	17,070,523.45
合计	17,022,183.57	17,070,523.45

注释 12.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	600,000,000.00	600,000,000.00
保证借款	985,000,000.00	1,345,000,000.00
合计	1,585,000,000.00	1,945,000,000.00

注释 13.应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	162,436,770.03	161,101,010.53
应付拆迁补偿款	97,182.00	97,182.00
合计	162,533,952.03	161,198,192.53

应付账款其他说明：期末余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项；期末余额中应付其他关联方单位欠款情况详见附注八、（三）。

注释 14.预收款项

账龄	期末余额	期初余额
预售商品房	343,950,681.10	360,941,694.13
预收材料款	3,354,915.71	3,354,915.71
合计	347,305,596.81	364,296,609.84

预收账款说明：期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项；期末余额中预收其他关联方单位欠款情况详见附注八、（三）。

注释 15.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,053.78	2,094,412.11	2,094,412.11	7,053.78
二、离职后福利-设定提存计划	13,578.07			13,578.07
合计	20,631.85			20,631.85

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	—	1,600,869.39	1,600,869.39	—
二、职工福利费	—	360,648.74	360,648.74	—
三、社会保险费	5,091.78	55,987.81	55,987.81	5,091.78
其中：医疗保险费	5,091.78	55,653.40	55,653.40	5,091.78

工伤保险费	—	248.815	248.815	—
生育保险费	—	85.59	85.59	—
四、住房公积金	1,962.00	71,968.69	71,968.69	1,962.00
五、工会经费和职工教育经费	—	4,937.49	4,937.49	—
合计	7,053.78	2,094,412.11	2,094,412.11	7,053.78

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	13,578.07			13,578.07
二、失业保险费	—			—
合计	13,578.07			13,578.07

注释 16. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	37,298,945.61	34,791,102.14
营业税	11,640,409.47	11,640,409.47
企业所得税	64,110,310.74	67,531,362.98
个人所得税	30,090.80	132,113.26
城市维护建设税	3,280,723.79	3,280,723.79
房产税	5,115,905.84	5,115,905.84
教育费附加	2,255,778.86	2,255,778.85
土地增值税	23,585.53	7,038.17
合计	123,755,750.64	124,754,434.50

注释 17. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	8,179,500.00	174,828,749.99
其他应付款	1,332,175,098.55	2,166,027,028.26
合计	1,340,354,598.55	2,340,855,778.25

1. 应付利息情况

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	8,179,500.00	174,828,749.99
合计	8,179,500.00	174,828,749.99

2. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	78,642,536.78	78,642,536.78
代扣代缴	2,869,560.48	2,869,560.48
往来款	1,250,663,001.29	2,084,514,931.00
合计	1,332,175,098.55	2,166,027,028.26

(2) 其他应付款说明

期末余额中无其他应付持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东及其他关联方单位款项。

注释 18. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	311,600,000.00	865,000,000.00
1年内到期的应付债券	83,900,000.00	1,179,500,000.00
1年内到期的长期应付款	76,715,065.50	142,009,135.88
合计	472,215,065.5	2,186,509,135.88

注释 19. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	3,940,600,000.00	2,978,500,000.00
抵押借款	1,210,000,000.00	1,210,000,000.00
保证借款	3,765,000,000.00	4,290,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款	311,600,000.00	865,000,000.00
合计	8,604,000,000.00	7,613,500,000.00

注释 20. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	7,082,242,888.89	5,597,842,888.89
减: 一年到期的应付债券	83,900,000.00	1,179,500,000.00
合计	6,998,342,888.89	4,418,342,888.89

注释 21. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,733,179,205.05	1,727,165,222.44
合计	1,733,179,205.05	1,727,165,222.44

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	459,473,240.93	477,714,358.32
长期非金融机构借款	1,350,421,029.62	1,391,460,000.00
减：一年内到期的长期应付款	76,715,065.50	142,009,135.88
合计	1,733,179,205.05	1,727,165,222.44

注释 22. 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
新余市投资控股集团有限公司	450,000,000.00	100.00	—	—	450,000,000.00	100.00
合计	450,000,000.00	100.00	—	—	450,000,000.00	100.00

注释 23. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	5,979,913,694.63	—	—	5,979,913,694.63
二、其他资本公积	9,143,512,458.84	306,607,300.00	—	9,450,119,758.84
合计	15,123,426,153.47	306,607,300.00	—	15,430,033,453.47

注释 24. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	138,021,399.91	—	—	138,021,399.91
合计	138,021,399.91	—	—	138,021,399.91

注释 25. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前上期末未分配利润	1,939,734,535.86	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	—	—
调整后期初未分配利润	1,939,734,535.86	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	92,091,799.81	—

项目	金额	提取或分配比例(%)
减：提取法定盈余公积		
期末未分配利润	2,031,826,335.67	—

注释 26. 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上年同期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	150,161,559.33	121,192,868.04	160,000,000.00	148,923,180.00
其他业务	6,022,179.47		3,991,704.96	
合计	156,183,738.8	121,192,868.04	163,991,704.96	148,923,180.00

2. 主营业务收入及成本明细

项目	本期发生额	上年同期发生额
出售土地业务收入		
商品房销售收入		
项目工程建设收入	150,161,559.33	160,000,000.00
合计	150,161,559.33	160,000,000.00
土地成本		
商品房销售成本		
项目工程建设成本	121,192,868.04	148,923,180.00
合计	121,192,868.04	148,923,180.00

注释 1. 税金及附加

项目	本期发生额	上年同期发生额
营业税		
城市维护建设税	16,911.05	6,003.98
教育费附加	12,079.31	4,288.56
土地使用税	86,368.45	5,497.31
土地增值税	35,519.13	20,013.27
印花税	89,978.20	
合计	240,856.14	35,803.12

注释 2. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上年同期发生额
-----------	-------	---------

政府补助	90,144,624.08	98,370,000.00
合计	90,144,624.08	98,370,000.00

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上年同期发生额	与资产相关/ 与收益相关
建设项目补助资金	90,144,624.08	98,370,000.00	与收益相关
合计	90,144,624.08	98,370,000.00	与收益相关

注释 3. 投资收益

1. 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	—	
成本法分红	—	2,853,734.55
合计	—	2,853,734.55

注释 4. 营业外收入

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入			
其他	5,000.00	3,004,993.37	
合计	5,000.00	3,004,993.37	

注释 5. 营业外支出

项目	本期发生额	上年同期发生额	计入本期非经常性损益的金额
其他损失	6,526,018.75		
违约金、赔偿及罚款支出	816,265.29		
合计	7,342,284.04		

注释 6. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	92,091,799.81	102,089,058.80
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,319,088.51	1,286,861.47
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

项目	本期金额	上期金额
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)		
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)		
财务费用(收益以“-”号填列)	24,193,788.27	32,713,356.01
投资损失(收益以“-”号填列)		-2,853,734.55
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-645,926,764.75	-210,706,202.67
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-642,803,599.02	-1,631,131,170.69
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	396,730,755.62	-167,727,602.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-771,394,931.56	-1,876,329,434.62
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,440,877,919.20	3,786,963,161.59
减: 现金的期初余额	2,095,251,193.70	2,534,689,685.86
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	345,626,725.50	1,252,273,475.73

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中: 库存现金	41.00	100.00
可随时用于支付的银行存款	2,440,877,878.20	3,786,963,061.59
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,440,877,919.20	3,786,963,161.59
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	—	—

七、合并范围的变更

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	新余市	新余市	市政建设	100.00	—	设立
新余市惠民棚户区改造投资有限公司	新余市	新余市	市政建设	100.00	—	设立
新余市聚源投资有限公司	新余市	新余市	市政建设	100.00	—	设立
新余市聚祥置业有限公司	新余市	新余市	房地产开发	—	100.00	设立
新余市聚源建筑材料有限公司	新余市	新余市	商业贸易	—	100.00	设立
新余市聚源建筑工程有限公司	新余市	新余市	建筑施工	—	100.00	设立
新余市城投置业有限公司	新余市	新余市	房地产开发	—	100.00	设立
新余市城投项目管理有限公司	新余市	新余市	项目管理	—	100.00	设立
新余市云津浮桥管理有限公司	新余市	新余市	市政建设	—	100.00	设立
新余市聚和置业有限公司	新余市	新余市	房地产开发	—	100.00	设立
新余市余健建设有限公司	新余市	新余市	项目管理	—	51.00	设立
分宜县铃帆建筑工程有限公司	新余市	新余市	建筑施工	—	51.00	设立
新余市聚能工程有限公司	新余市	新余市	建筑施工	—	60.00	设立

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)
新余市投资控股集团有限公司	新余市	市政建设	93,300.00	100.00	100.00

本公司最终控制方是新余市国有资产监督管理委员会。

2. 本公司子公司有关信息详见七(一)在子公司中的权益

3. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
新余市发展投资集团有限公司	同一控制子公司
新余市华美园林绿化有限责任公司	同一实际控制人
新余市水务投资有限公司	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
新余祥达市政工程有限公司	同一实际控制人
新余市高铁新区建设投资有限公司	同一实际控制人
新余市吉泰建筑工程有限公司	同一实际控制人
新余市高盛建筑工程有限公司	同一实际控制人
新余市交通建设投资有限公司	同一实际控制人

(二) 关联方交易

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

2. 为关联方提供担保

被担保方	担保金额(元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	300,000,000.00	2016/11/1	2025/12/25	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	160,000,000.00	2017/6/30	2024/3/30	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	160,000,000.00	2020/12/18	2045/11/2	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	150,000,000.00	2016/6/21	2023/6/20	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	120,000,000.00	2017/6/20	2024/3/30	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	90,000,000.00	2020/11/30	2045/11/2	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	100,000,000.00	2020/8/26	2023/8/25	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	40,000,000.00	2017/5/8	2024/3/30	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	37,500,000.00	2017/4/5	2023/6/20	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	37,500,000.00	2017/4/1	2023/6/20	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	50,000,000.00	2016/11/16	2021/6/21	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	25,000,000.00	2017/1/10	2023/6/20	否
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	10,000,000.00	2020/11/3	2045/11/2	否
新余市发展投资有限公司	125,000,000.00	2017/2/3	2023/12/30	否
新余市发展投资有限公司	55,000,000.00	2017/1/22	2023/12/30	否
新余市华美园林绿化有限公司	50,000,000.00	2020/8/26	2021/8/26	否
新余市聚源建筑工程有限公司	140,772,500.00	2019/11/29	2024/11/29	否
新余市聚源建筑工程有限公司	100,000,000.00	2020/10/29	2021/10/28	否
新余市聚源建筑工程有限公司	15,641,400.00	2019/11/29	2024/11/29	否
新余市水务投资有限公司	309,100,000.00	2020/3/23	2028/8/23	否
新余市投资控股集团有限公司	100,000,000.00	2020/9/2	2027/8/20	否
新余市投资控股集团有限公司	100,000,000.00	2020/9/1	2027/8/20	否
新余市投资控股集团有限公司	90,000,000.00	2020/9/2	2027/8/20	否
新余市投资控股集团有限公司	80,000,000.00	2020/9/1	2027/8/20	否
新余市投资控股集团有限公司	55,000,000.00	2020/8/25	2027/8/20	否

新余市投资控股集团有限公司	55,000,000.00	2020/9/2	2027/8/20	否
新余市投资控股集团有限公司	50,000,000.00	2016/11/16	2021/6/21	否
新余市投资控股集团有限公司	50,000,000.00	2020/8/28	2027/8/20	否
新余市投资控股集团有限公司	50,000,000.00	2020/9/2	2027/8/20	否
合计	2,705,513,900.00	—	—	—

(三) 关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	新余市交通建设投资有限公司	247,161.92	—	269,161.92	—
预付账款					
	新余祥达市政工程有限公司	42,522,300.00	—	42,522,300.00	—
	新余市华美园林绿化有限责任公司	19,983,700.00	—	19,983,700.00	—
	新余市吉泰建筑工程有限公司	238,767,300.00	—	238,767,300.00	—
	新余市高盛建筑工程有限公司	409,736,700.00	—	409,736,700.00	—
其他应收款					
	新余市发展投资集团有限公司	4,875,586,633.30	—	4,875,586,633.30	—

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	新余市华美园林绿化有限责任公司	140,920.20	140,920.20
预收账款			
	新余市高铁新区建设投资有限公司	701,000.00	701,000.00

九、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

本公司不存在需要披露的资产负债表日后事项

十一、其他重要事项说明

本公司无其他需要披露的其他重要事项。

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释 1.其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	12,815,831,768.43	12,199,675,184.47
合 计	12,815,831,768.43	12,199,675,184.47

(一) 其他应收款

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,940,083,942.34	100.00	60,005,976.42	0.47	12,880,077,965.92
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
合计	12,940,083,942.34	100.00	60,005,976.42	0.47	12,815,831,768.43

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,259,681,160.89	100.00	60,005,976.42	0.49	12,199,675,184.47
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
合计	12,259,681,160.89	100.00	60,005,976.42	0.49	12,199,675,184.47

1.按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	2,867,362.62	—	—

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1—2年	—	—	—
2—3年	900,000.00	180,000.00	20
3—4年	900,000.00	450,000.00	50
4—5年	900,000.00	450,000.00	50
5年以上	58,925,976.42	58,925,976.42	100
合计	64,493,339.04	60,005,976.42	—

2. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,463,262.88 元，本期无收回或转回坏账准备。

3. 本报告期无实际核销的其他应收款情况

4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	4,000,000.00	4,000,000.00
往来款	7,263,391,087.57	5,959,988,306.12
关联方往来	5,173,344,845.48	5,796,344,845.48
借款	499,348,009.29	499,348,009.29
合计	12,940,083,942.34	12,259,681,160.89

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
新余市发展投资集团有限公司	往来款	4,875,586,633.30	3年以内	37.80	—
新余市惠民棚户区改造投资有限公司	关联方借款	2,278,173,682.67	5年以内	17.66	—
新余市城投置业有限公司	关联方借款	1,914,723,491.60	5年以内	14.84	—
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	关联方借款	1,575,133,421.21	2年以内	12.21	—
新余市财政局	往来款	561,000,000.00	1年以内	4.35	—
合计	—	11,204,617,228.78	—	86.86	—

注释 2. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	361,000,000.00	—	—	361,000,000.00

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	361,000,000.00	—	—	361,000,000.00
小计	361,000,000.00	—	—	361,000,000.00

2. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	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
新余市城乡建设投资(集团)有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	—	—	250,000,000.00	—	—
新余市惠民棚户区改造投资有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	—	—	11,000,000.00	—	—
新余市聚源投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
合计	361,000,000.00	361,000,000.00	—	—	361,000,000.00	—	—



新余市城市建设投资开发有限公司
二〇二一年七月二十八日