

# 合并资产负债表

2023年6月30日

编制单位：成都金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

资产	注释	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		2,351,745,536.36	780,692,601.11
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		2,394,490,405.45	2,190,833,641.39
应收款项融资		-	-
预付款项		162,640,860.17	115,865,157.37
其他应收款		5,801,533,227.20	5,500,596,026.76
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存货		34,940,125,075.44	33,131,727,405.17
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		234,938,165.61	234,938,165.61
流动资产合计		45,885,473,270.23	41,954,652,997.41
非流动资产：			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		659,326,524.64	557,903,124.64
其他权益工具投资		199,852,129.00	199,852,129.00
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		6,238,210,778.15	5,712,460,720.00
固定资产		44,069,307.85	35,392,295.31
在建工程		2,342,324,843.92	1,908,337,009.32
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		2,018,523,078.96	2,018,504,728.18
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		16,808,084.36	13,386,179.55
递延所得税资产		9,662,600.10	9,662,600.10
其他非流动资产		1,260,333,089.17	1,260,333,089.17
非流动资产合计		12,789,110,436.15	11,715,831,875.27
资产总计		58,674,583,706.38	53,670,484,872.68

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）

2023年6月30日

编制单位：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>			
短期借款		2,370,000,000.00	1,166,734,900.00
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		810,420,231.15	350,855,073.01
预收款项		320,152,057.02	283,762,647.06
合同负债		-	-
应付职工薪酬		2,451,782.79	11,645,978.58
应交税费		497,009,438.38	519,813,083.67
其他应付款		3,612,616,572.45	3,681,581,516.87
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,218,838,359.18	6,023,455,757.44
其他流动负债		350,000,000.00	100,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>14,181,488,443.97</b>	<b>12,137,848,956.63</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		20,447,518,303.98	17,551,004,287.70
应付债券		2,621,381,013.44	3,323,847,713.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		3,003,230,634.88	2,288,645,042.93
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		1,152,000.00	
递延所得税负债		399,025,806.17	399,025,806.17
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>26,472,307,758.47</b>	<b>23,562,522,850.27</b>
<b>负债合计</b>		<b>40,653,796,202.44</b>	<b>35,700,371,806.90</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		431,120,000.00	431,120,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债		-	-
资本公积		14,790,398,192.17	14,790,398,192.17
减：库存股		-	-
其他综合收益		902,392,979.51	902,392,979.51
专项储备		-	-
盈余公积		97,820,065.77	97,820,065.77
未分配利润		1,727,237,421.04	1,681,532,761.88
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		17,948,968,658.49	17,903,263,999.33
少数股东权益		71,818,845.45	66,849,066.45
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>18,020,787,503.94</b>	<b>17,970,113,065.78</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>58,674,583,706.38</b>	<b>53,670,484,872.68</b>

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表  
2023年半年度

编制单位：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业总收入		1,260,552,155.25	1,104,815,997.98
二、营业总成本		1,203,037,652.67	1,070,113,991.27
其中：营业成本		1,125,386,685.62	956,108,048.16
税金及附加		13,543,544.13	44,581,591.39
销售费用		7,909,226.68	22,076,710.85
管理费用		15,881,947.90	45,189,916.64
研发费用		-	-
财务费用		40,316,248.34	2,157,724.23
其中：利息费用		-	-
利息收入		-	-
加：其他收益		26,773.02	40,005,339.60
投资收益（损失以“-”号填列）		252,432.63	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-10,056,939.64
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		57,793,708.23	64,650,406.67
加：营业外收入		173,237.22	490,372.36
减：营业外支出		1,096,172.75	189,680.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		56,870,772.70	64,951,099.03
减：所得税费用		13,547,734.54	13,013,532.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		43,323,038.16	51,937,566.17
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		43,323,038.16	51,937,566.17
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		45,704,659.16	52,431,487.01
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,381,621.00	-493,920.84
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		43,323,038.1600	51,937,566.17
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		45,704,659.1616	52,431,487.01
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-2,381,621.0016	-493,920.84
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

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

2023年半年度

编制单位：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	2023年1-6月	2022年1-6月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,187,761,425.95	422,608,272.71
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,640,316,618.66	5,183,286,425.99
经营活动现金流入小计		2,828,078,044.61	5,605,894,698.70
购买商品、接受劳务支付的现金		2,141,568,800.43	4,016,966,247.75
支付给职工以及为职工支付的现金		32,335,712.24	25,769,710.17
支付的各项税费		184,628,450.74	226,074,202.54
支付其他与经营活动有关的现金		404,640,630.19	4,487,065,674.23
经营活动现金流出小计		2,763,173,593.60	8,755,875,834.69
经营活动产生的现金流量净额		64,904,451.01	-3,149,981,135.99
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		252,432.63	
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		92,370,818.04	118,506,106.29
投资活动现金流入小计		92,623,250.67	118,506,106.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,026,466,455.28	530,461,063.31
投资支付的现金		101,423,400.00	80,257,920.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-444,295.70
支付其他与投资活动有关的现金		1,062,992,236.53	17,052,737.78
投资活动现金流出小计		2,190,882,091.81	627,327,425.39
投资活动产生的现金流量净额		-2,098,258,841.14	-508,821,319.10
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,351,400.00	102,240,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,351,400.00	
取得借款收到的现金		10,463,282,401.31	7,872,646,901.35
收到其他与筹资活动有关的现金			130,000,000.00
筹资活动现金流入小计		10,470,633,801.31	8,104,886,901.35
偿还债务支付的现金		5,904,139,544.37	3,689,555,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		856,076,931.56	777,079,674.57
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		106,010,000.00	487,738,582.07
筹资活动现金流出小计		6,866,226,475.93	4,954,373,256.64
筹资活动产生的现金流量净额		3,604,407,325.38	3,150,513,644.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
五、现金及现金等价物净增加额		1,571,052,935.25	-508,288,810.38
加：期初现金及现金等价物余额		780,649,258.09	3,930,820,918.05
六、期末现金及现金等价物余额		2,351,702,193.34	3,422,532,107.67

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

2023年6月30日

编制单位：成都中金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

	注释	2023年6月30日	2022年12月31日
流动资产：			
货币资金		535,151,207.35	72,612,196.04
交易性金融资产		-	
衍生金融资产		-	
应收票据		-	
应收账款		113,676,168.42	
应收款项融资		-	
预付款项		15,473,330.33	16,361,241.35
其他应收款		3,558,250,119.57	4,041,167,495.29
其中：应收利息		-	
应收股利		-	
存货		5,651,829,287.80	5,171,890,492.93
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		113,056,374.22	113,056,374.22
流动资产合计		9,987,436,487.69	9,415,087,799.83
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		25,615,597,732.86	25,604,502,172.86
其他权益工具投资		32,764,129.00	32,764,129.00
其他非流动金融资产		-	
投资性房地产		154,623,390.00	154,623,390.00
固定资产		2,766,361.19	2,861,420.34
在建工程		-	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		-	
开发支出		-	
商誉		-	
长期待摊费用		-	
递延所得税资产		3,382,901.03	3,382,901.03
其他非流动资产		25,300,000.00	25,300,000.00
非流动资产合计		25,834,434,514.08	25,823,434,013.23
资产总计		35,821,871,001.77	35,238,521,813.06

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（续）

2023年6月30日

编制单位：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据			
应付账款		434,465,992.04	353,555,044.78
预收款项		133,400,849.77	44,332,849.77
合同负债		-	-
应付职工薪酬		305,319.37	3,077,800.00
应交税费		174,411,288.07	177,289,525.61
其他应付款		15,376,209,741.55	14,239,665,695.47
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,519,962,064.16	2,002,797,142.15
其他流动负债		350,000,000.00	100,000,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>17,988,755,254.96</b>	<b>16,920,718,057.78</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		2,512,086,868.99	2,296,785,090.97
应付债券		2,621,381,013.44	3,323,847,713.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		7,629,610.00	7,629,610.00
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,141,097,492.43</b>	<b>5,628,262,414.44</b>
<b>负债合计</b>		<b>23,129,852,747.39</b>	<b>22,548,980,472.22</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		431,120,000.00	431,120,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		11,243,180,361.06	11,243,180,361.06
减：库存股		-	-
其他综合收益		115,068,184.14	115,068,184.14
专项储备		-	-
盈余公积		97,820,065.77	97,820,065.77
未分配利润		804,829,643.41	802,352,729.87
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>12,692,018,254.38</b>	<b>12,689,541,340.84</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>35,821,871,001.77</b>	<b>35,238,521,813.06</b>

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

2023年半年度

编制单位：成都市金牛区建设投资经营集团有限公司

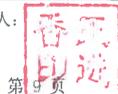
单位：人民币元

项 目	注释	2023年1-6月	2022年1-6月
一、营业收入		483,472,641.12	203,129,999.32
减：营业成本		449,853,053.21	190,793,513.58
税金及附加		3,500,098.13	3,176,112.39
销售费用		-	
管理费用		3,808,407.22	26,352,115.78
研发费用		-	
财务费用		23,912,598.12	20,725.14
其中：利息费用		-	
利息收入		-	
加：其他收益		6,229.18	40,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		-	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-5,899,550.46
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,404,713.62	16,887,981.97
加：营业外收入		77,000.00	90,667.18
减：营业外支出		4,800.08	189,680.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,476,913.54	16,788,969.15
减：所得税费用		-	705,144.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,476,913.54	16,083,824.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,476,913.54	16,083,824.27
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		2,476,913.54	16,083,824.27
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

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

2023年半年度

编制单位：成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

单位：人民币元

项 目	2023年1-6月	2022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	503,653,108.62	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,717,135,732.56	7,325,450,193.77
经营活动现金流入小计	2,220,788,841.18	7,325,450,193.77
购买商品、接受劳务支付的现金	659,810,511.23	824,942,020.22
支付给职工以及为职工支付的现金	10,625,003.69	6,588,994.76
支付的各项税费	14,815,993.03	115,966,427.81
支付其他与经营活动有关的现金	83,141,361.36	7,368,775,723.68
经营活动现金流出小计	768,392,869.31	8,316,273,166.47
经营活动产生的现金流量净额	1,452,395,971.87	-990,822,972.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192,664.88	584,666.12
投资支付的现金	11,095,560.00	424,206,520.00
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	11,288,224.88	424,791,186.12
投资活动产生的现金流量净额	-11,288,224.88	-424,791,186.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		100,000,000.00
取得借款收到的现金	858,000,000.00	648,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		130,000,000.00
筹资活动现金流入小计	858,000,000.00	878,400,000.00
偿还债务支付的现金	1,578,000,000.00	424,970,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	258,568,735.68	256,840,425.48
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,836,568,735.68	681,810,425.48
筹资活动产生的现金流量净额	-978,568,735.68	196,589,574.52
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	462,539,011.31	-1,219,024,584.30
加：期初现金及现金等价物余额	72,568,853.02	2,074,946,416.20
六、期末现金及现金等价物余额	535,107,864.33	855,921,831.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司

## 财务报表附注

2023年1月1日-2023年6月30日

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、企业的基本情况

成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”, 成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本公司”。

#### (一) 企业基本情况

成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司(以下简称本公司或公司)成立于1996年12月2日, 注册地位于四川省成都市金牛高新技术产业园区信息园西路81号兴盛国际商务总部9楼, 公司现持有统一社会信用代码为91510106633142439P的营业执照, 注册资本332,600.00万元人民币, 法定代表人: 李旭东。

#### (二) 企业的业务性质和主要经营活动

城建投资; 国有资产产权交易、产权收益、投资、开发经营、投资咨询服务(不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动); 受理政府财政、国资部门委托办理的交办事宜、设备租赁服务; 房地产开发经营; 房屋拆除; 房屋拆迁; 住房租赁。(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)。

### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42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”)编制。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司报告期财务状况及经营成果和现金流量等有关信息。

#### **四、重要会计政策和会计估计**

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《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”）；于 2017 年 7 月 5 日发布了《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”）；于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。

##### **（一）会计期间**

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。

##### **（二）记账本位币**

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以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。

##### **（三）记账基础和计价原则**

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

##### **（四）企业合并**

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

###### **1、同一控制下企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取

得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

## 2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企

业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## （五）合并财务报表编制方法

### 1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### 2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公

司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司拟采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

本公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十）“长期股权投资”或本附注四、（七）“金融工具”。

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

子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### **（六）现金及现金等价物的确定标准**

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### **（七）金融工具**

在此类公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

##### **1、金融资产的分类、确认和计量**

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，此类公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

##### **（1）以摊余成本计量的金融资产**

此类公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

此类公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，此类公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

此类公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，此类公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，此类公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 2、金融负债的分类、确认和计量

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

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债

(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,该负债由此类公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,此类公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## 3、金融资产减值

此类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、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、应收款项融资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指此类公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于此类公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

此类公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,此类公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,此类公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。此类公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，此类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。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，此类公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

#### 4、其他

“已经执行新金融工具准则的公司”金融资产转移的确认依据和计量方法、金融负债的终止确认、金融资产和金融负债的抵销、以及权益工具的会计政策与前述“未执行新金融工具准则的公司”的会计政策一致。

### (八) 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

#### 1、坏账准备的计提方法

此类公司以预期信用损失为基础，对应收款项按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

此类公司在每个资产负债表日评估应收款项的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

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

除了单项评估信用风险的金融资产外，此类公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

不同组合的确定依据：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
低风险组合	与政府机关、事业单位、其他政府平台企业、国有企业及关联方的往来、保证	不计提坏账

	金、备用金等	
合并范围内关联方组合	纳入本公司合并范围的关联方	不计提坏账

## 2、坏账准备的转回

如果资产负债表日应收款项的预期信用损失小于当前该应收款项减值准备账面金额，则应将差额确认为减值利得。

此类公司向第三方转让应收款项符合终止确认条件的，按交易款项扣除已转销应收款项的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## （九）存货

### 1、存货的分类

存货主要包括在途物资、原材料、周转材料、库存商品、在产品、合同履约成本、发出商品、委托加工物资、消耗性生物资产、开发成本等。

### 2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

### 3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

### 4、存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

(6) 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

(7) 开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

## 7、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

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，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合

理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

#### 8、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：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

### （十）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。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，尚未执行新金融工具准则的公司作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算；执行新金融工具准则的公司作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算。其会计政策详见附注四、（七）“金融工具”。

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

#### 1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权

益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支

出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### （1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### （2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本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，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损

失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### （3）收购少数股权

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

### （4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资

单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

### （十一）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

（2）本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，

转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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。自用房地产的用途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。发生转换时，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。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## （十二）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### 2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率 (%)	折旧方法
房屋及建筑物	20.00-30.00	5	3.17-4.75	直线法
机器设备	5.00-10.00	5	9.50-19.00	直线法
运输设备	5.00-10.00	5	9.50-19.00	直线法
办公设备	3.00-10.00	5	9.50-31.67	直线法

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### 3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；

(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；

(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；

(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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。

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

### 4、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

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

### (十三) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工

程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

#### **（十四）借款费用**

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### **（十五）无形资产**

##### **1、无形资产的确认及计价方法**

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难

以合理分配的，全部作为固定资产处理。

## 2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## 3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指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，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### **(十六) 合同负债**

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

#### **(十七) 职工薪酬**

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本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）。

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。

### **（十八）应付债券**

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

### **（十九）收入**

此类公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变此类公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；此类公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，此类公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，此类公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在此类公司履约的同时即取得并消耗此类公司履约所带来的经济利益；客户能够控制此类公司履约过程中在建的商品；此类公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且此类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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，此类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。

如果不满足上述条件之一，则此类公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，此类公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 代建收入

根据与委托方确认的项目结算单确认。

(2) 租金收入

根据租赁合同总额在租赁期限内按照直线法确认。

(3) 销售商品收入

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

(4) 土地转让收入

根据土地转让协议、收款及土地过户情况确认。

**(二十) 政府补助**

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日

进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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）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；（2）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；（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）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益冲减相关成本费用；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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或对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## （二十一）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## （二十二）租赁

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

## 1、本公司作为出租人

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

### （1）经营租赁

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

### （2）融资租赁

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

## （二十三）公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

### 1、公允价值计量的资产和负债

本公司本期末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

### 2、估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

### 3、会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一）会计政策变更

本报告期本公司主要会计政策未发生变更。

### （二）会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

### （三）重要前期差错更正

本报告期本公司未发生重要前期差错更正。

## 六、税项

### （一）主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。

税 种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

## (二) 税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局《关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号）的有关规定，自2011年1月1日起，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡符合相关条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。本集团及子公司报告期内收到成都市金牛区国有资产监督管理局和金融工作局拨付的专项补助资金作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除。

## 七、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元。

### (一) 应收账款

按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项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 (新旧准则均适用)	2,405,499,619.73	100.00	11,009,214.28	0.46	2,394,490,405.45
其中：信用风险极低金融资产组合	2,405,499,619.73	100.00	11,009,214.28	0.46	2,394,490,405.45
<b>合 计</b>	<b>2,405,499,619.73</b>	<b>100.00</b>	<b>11,009,214.28</b>	<b>0.46</b>	<b>2,394,490,405.45</b>

续：

类 别	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率/计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款 (新旧准则均适用)	2,201,842,855.68	100.00	11,009,2 14.29	0.50	2,190,833,641.39
其中：信用风险极低金融 资产组合	2,201,842,855.68	100.00	11,009,2 14.29	0.50	2,190,833,641.39
<b>合计</b>	<b>2,201,842,855.68</b>	<b>100.00</b>	<b>11,009,2 14.29</b>	<b>0.50</b>	<b>2,190,833,641.39</b>

## (二) 预付款项

项目	期末余额	期初余额
预付账款	162,640,860.17	115,865,157.37
<b>合计</b>	<b>162,640,860.17</b>	<b>115,865,157.37</b>

按欠款方归集的期末余额较大的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项 合计的比例 (%)	账龄
成都建工第八建筑工程有限公司	82,217,568.99	50.55	1年以内
成都冶兴润达新型建材有限公司青白江分公司	27,453,923.72	16.88	0-2年
国网四川省电力公司成都供电公司	11,808,805.39	7.26	1年以内
五冶集团天府(成都)实业有限公司	10,639,152.27	6.54	1年以内
成都燃气集团股份有限公司	8,184,240.00	5.03	1年以内
<b>合计</b>	<b>140,303,690.37</b>	<b>86.27</b>	--

## (三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	5,801,533,227.20	5,500,596,026.76
<b>合计</b>	<b>5,801,533,227.20</b>	<b>5,500,596,026.76</b>

按欠款方归集的期末余额较大的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	占预付款 项合计的 比例 (%)	账龄
成都金科创业投资有限公司	4,677,115,262.31	80.62	0-2年
成都市金牛区城市更新改造中心(原棚改中心)	522,389,047.25	9.00	1-5年

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	账龄
金牛区国企数字化运营平台	110,996,026.05	1.91	0-2 年
成都市财政局 (上缴项目资金)	90,872,684.24	1.57	1 年以内
成都金牛高科技产业园管理委员会	61,858,572.28	1.07	3-5 年
<b>合 计</b>	<b>5,463,231,592.13</b>	<b>94.17</b>	<b>--</b>

#### (四) 存货

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
工程项目、待开发土地使用权	34,940,125,075.44		34,940,125,075.44
<b>合计</b>	<b>34,940,125,075.44</b>		<b>34,940,125,075.44</b>

续:

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
工程项目、待开发土地使用权	33,131,727,405.17		33,131,727,405.17
<b>合计</b>	<b>33,131,727,405.17</b>		<b>33,131,727,405.17</b>

#### (五) 应付账款

款项性质	期末余额	期初余额
应付工程、材料、服务款	810,420,234.15	350,855,073.01
<b>合计</b>	<b>810,420,234.15</b>	<b>350,855,073.01</b>

期末余额较大的应付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	账龄
航信票据	440,545,121.32	60.97	1 年以内
成都建工第六建筑有限公司	86,908,453.81	12.03	1-2 年
成都治兴润达新型建材有限公司青白江分公司	73,045,080.68	10.11	1 年以内
成都交子商业保理有限公司	80,000,000.00	11.07	1 年以内
五冶集团天府 (成都) 实业有限公司	10,639,152.27	1.47	1 年以内
<b>合 计</b>	<b>691,137,808.08</b>	<b>95.66</b>	<b>--</b>

#### (六) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收账款	320,152,057.02	283,762,647.06
<b>合计</b>	<b>320,152,057.02</b>	<b>283,762,647.06</b>

### (七) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	3,612,616,572.45	3,681,581,516.87
<b>合计</b>	<b>3,612,616,572.45</b>	<b>3,681,581,516.87</b>

#### 期末余额较大的其他应付款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	账龄
成都国际商贸城功能区建设发展有限公司	1,191,836,151.80	32.99	0-2 年
成都市金牛国有资产投资经营集团有限公司	1,167,700,000.00	32.32	1 年以内
成都市金牛环境投资发展集团有限公司	400,000,000.00	11.07	0-2 年
四川德茂新能工程技术有限公司	353,837,629.97	9.79	1 年以内
成都金科创业投资有限公司	182,595,000.00	5.05	1 年以内
<b>合 计</b>	<b>3,295,968,781.77</b>	<b>91.23</b>	--

### (八) 营业收入、营业成本

项目	本期金额	
	收入	成本
主营业务	921,453,423.27	823,444,213.87
其他业务	339,098,731.98	301,942,471.75
<b>合计</b>	<b>1,260,552,155.25</b>	<b>1,125,386,685.62</b>

### (九) 在建工程

项目	期初余额	期末余额
在建工程	1,908,337,009.32	2,342,324,843.92
<b>合计</b>	<b>1,908,337,009.32</b>	<b>2,342,324,843.92</b>

#### 前五大在建工程

项目	期初余额	期末余额
成都市金牛交子工业港 4 号项目	882,841,767.71	882,841,767.71
金牛区人才交流中心及地下停	347,802,082.07	582,522,112.86

车场工程		
西部地理信息科技产业园待装修房屋建筑物	531,843,272.97	556,839,514.35
交子云创想中心项目(35亩五块石)	143,251,589.23	303,554,363.37
“智慧公安”感知源建设项目(一期)	-	13,968,788.29
<b>合计</b>	<b>1,905,738,711.98</b>	<b>2,339,726,546.58</b>

(以下无正文, 为成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司 2023 年 1-6 月财务报表附注盖章页)

成都市金牛城市建设投资经营集团有限公司



2023 年 8 月 31 日