



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

正源控股股份有限公司
2024 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告	1-5
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 合并利润表	3
3. 合并现金流量表	4
4. 合并股东权益变动表	5-6
5. 资产负债表	7-8
6. 利润表	9
7. 现金流量表	10
8. 股东权益变动表	11-12
9. 财务报表附注	13-90

审计报告

中审亚太审字（2025）003399 号

正源控股股份有限公司全体股东：

一、保留意见

我们审计了正源控股股份有限公司（以下简称“正源股份公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，除“形成保留意见的基础”部分所述事项产生的影响外，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了正源股份公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

二、形成保留意见的基础

1、资产减值

公司 2024 年度归属于母公司股东的净利润为-60,397.28 万元，且出现大量诉讼和逾期债务，这些情况表明公司存货、固定资产等资产均出现了减值迹象。正源股份公司管理层（以下简称管理层）未能提供第三方专业机构对公司上述资产进行估值的报告等资料，我们无法获取充分、适当的审计证据，以确认各项资产减值对公司财务报表可能产生的影响。

2、期初数据

正源股份公司于 2025 年 2 月收到四川证监局的监管措施：公司 2023 年年度报告披露，2023 年度计提存货跌价准备 2,857.69 万元。经查，公司在进行存货减值测试中确定房地产可变现净值时，未对预估车位销售单价、预计资本化利息获取充分证据，不符合《企业会计准则第 1 号--存货》第十六条相关规定。由于我们未能获取管理层提供的第三方专业机构出具的期初存货减值的评估数据，无法获取充分适当的审计证据来判断 2024 年财务报表中关于存货减值的期初数据



的准确性和恰当性。

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

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注“2.2 持续经营”所述，正源股份公司 2024 年度发生净亏损 60,429.53 万元，逾期未偿还的借款金额为 119,270.50 万元。如财务报表附注“12.2 或有事项”所述，公司存在大量的诉讼和逾期担保，加之主营业务盈利能力持续下滑等情形，表明存在可能导致对正源股份公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、其他信息

正源股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。如下所述，我们确定其他信息可能存在重大错报。

五、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。除“形成保留意见的基础”部分所述事项外，我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。



（一）营业收入

1、事项描述

如财务报表附注“5.34 营业收入和营业成本”所述，本期正源股份公司合并营业收入为 100,625.76 万元，较上期营业收入 80,168.40 万元，增加 20,457.37 万元，增幅为 25.52%。由于收入是正源股份的关键业绩指标之一，是公司利润最根本的来源，因此我们将公司收入确认识别为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们对营业收入的确认实施的审计程序主要包括：

（1）对销售与收款内部控制循环进行了解并执行穿行测试，并对客户收入确认等重要控制点执行了控制测试；

（2）对于本期确认房地产营业收入的项目，核查竣工备案表；选取样本，检查销售合同及补充协议以及可以证明房产已交付的支持性文件，以评价相关房地产营业收入是否符合正源股份公司的收入确认政策；

对于其他项目收入，选取样本检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、订单、销售发票、产品出库单（发货单）及客户验收单等，以评估营业收入的确认是否适当；

（3）选取样本检查销售合同，识别合同中的单项履约义务和控制权转移等条款，评价收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

（4）获取重大建造合同，复核关键合同条款，评价管理层确定预计合同总成本时所采用的判断和估计以及按履约进度确认的合同收入，根据已发生成本和预计合同总成本重新计算履约进度；

（5）选取重要客户，通过独立函证的方式确认应收账款金额和销售收入金额，并检查应收账款回款情况；

（6）按产品类型对当期收入、毛利率情况执行分析程序，判断本期销售收入和毛利率变动的合理性；

（7）以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至出库单、签收单等支持性文件进行截止测试，以确认销售收入是否记录在恰当的会计期间；

（8）检查营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出适当列报和披露。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

正源股份公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现



公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估正源股份公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算正源股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正源股份公司的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反



映相关交易和事项。

（六）就正源股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

中国注册会计师：金四宝（项目合伙人）

（签名并盖章）

中国注册会计师：余喆

（签名并盖章）



中国·北京

二〇二五年四月二十二日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	5.1	146,772,898.52	288,531,236.28
交易性金融资产	5.2	7,613,039.73	-
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	5.3	253,569,849.29	333,343,409.24
应收款项融资			-
预付款项	5.4	6,705,244.47	14,470,029.91
其他应收款	5.5	1,780,770.00	2,406,372.40
其中：应收利息			
应收股利			
存货	5.6	2,230,570,389.05	3,190,318,066.68
合同资产	5.7	120,739.80	127,447.56
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			-
其他流动资产	5.8	80,035,403.41	116,609,384.69
流动资产合计		2,727,168,334.27	3,945,805,946.76
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		-	
其他权益工具投资	5.9	27,874,784.07	38,782,713.07
其他非流动金融资产	5.10	9,780,445.38	15,327,746.86
投资性房地产			
固定资产	5.11	907,637,164.03	966,786,919.17
在建工程	5.12	109,965,793.50	109,965,793.50
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	5.13	178,075,736.51	183,630,155.48
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	5.14	4,684,512.10	9,118,210.31
递延所得税资产	5.15	294,135.24	7,464,887.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,238,312,570.83	1,331,076,425.61
资产总计		3,965,480,905.10	5,276,882,372.37



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	5.16	84,538,018.78	56,548,080.15
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5.17	730,813,336.72	722,962,290.67
预收款项	5.18	8,383,738.55	10,084,755.00
合同负债	5.19	169,654,492.42	746,673,471.05
应付职工薪酬	5.20	8,324,825.31	8,852,329.74
应交税费	5.21	75,026,873.27	68,614,610.52
其他应付款	5.22	358,577,750.77	31,772,896.60
其中：应付利息		325,259,643.59	1,631.25
应付股利		3,752,358.63	7,049,058.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5.23	1,172,437,917.30	1,757,607,035.26
其他流动负债	5.24	16,248,810.52	68,457,606.73
流动负债合计		2,624,005,763.64	3,471,573,075.72
非流动负债：			
长期借款	5.25	508,000,000.00	359,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	5.26	106,413.16	935,804.86
递延收益	5.27	876,630.87	964,294.11
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		508,983,044.03	360,900,098.97
负债合计		3,132,988,807.67	3,832,473,174.69
股东权益：			
股本	5.28	1,510,550,000.00	1,510,550,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5.29	1,020,470,324.89	1,020,470,324.89
减：库存股	5.30	3,506,375.97	3,506,375.97
其他综合收益	5.31	-242,225,093.61	-234,752,538.36
专项储备			
盈余公积	5.32	100,009,832.12	100,009,832.12
未分配利润	5.33	-1,565,764,523.38	-961,772,093.04
归属于母公司股东权益合计		819,534,164.05	1,430,999,149.64
少数股东权益		12,957,933.38	13,410,048.04
股东权益合计		832,492,097.43	1,444,409,197.68
负债和股东权益总计		3,965,480,905.10	5,276,882,372.37

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

2024年度

编制单位：正源科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,006,257,619.03	801,683,967.45
其中：营业收入	5.34	1,006,257,619.03	801,683,967.45
二、营业总成本		1,269,828,528.51	869,918,869.09
其中：营业成本	5.34	1,063,697,762.79	734,163,513.58
税金及附加	5.35	12,941,683.45	6,363,724.65
销售费用	5.36	42,974,893.55	22,081,522.45
管理费用	5.37	106,046,654.32	100,000,302.72
研发费用			
财务费用	5.38	44,167,534.40	7,309,805.69
其中：利息费用		44,193,095.76	7,643,222.66
利息收入		271,990.03	731,863.55
加：其他收益	5.39	181,472.09	1,299,085.88
投资收益（损失以“-”号填列）	5.40	457,793.20	294,041.54
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）	5.41	940,818.25	-2,333,474.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5.42	-69,956,978.39	-28,251,571.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	5.43	-264,671,167.50	-28,494,878.85
资产处置收益（损失以“-”号填列）	5.44	63,083.66	-889.13
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-596,555,888.17	-125,722,588.35
加：营业外收入	5.45	7,917,603.79	2,547,419.45
减：营业外支出	5.46	8,344,228.53	7,045,080.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-596,982,512.91	-130,220,248.91
减：所得税费用	5.47	7,312,816.52	-3,899,544.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-604,295,329.43	-126,320,704.83
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-604,295,329.43	-126,320,704.83
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）		-603,972,791.10	-125,052,739.60
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-322,538.33	-1,267,965.23
六、其他综合收益的税后净额		-7,594,867.75	-32,799,052.18
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-7,472,555.25	-32,799,052.18
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-7,472,555.25	-32,799,052.18
（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		-7,472,555.25	-32,799,052.18
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-122,312.50	
七、综合收益总额		-611,890,197.18	-159,119,757.01
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-611,445,346.35	-157,851,791.78
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-444,850.83	-1,267,965.23
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)		-0.4008	-0.0828
（二）稀释每股收益(元/股)		-0.4008	-0.0828

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

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

2024年度

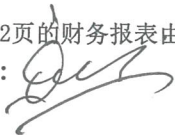
编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

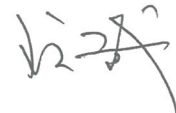
项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		450,240,761.09	1,134,255,400.01
收到的税费返还		18.39	745,432.25
收到其他与经营活动有关的现金	5.48	49,417,468.82	39,185,986.79
经营活动现金流入小计		499,658,248.30	1,174,186,819.05
购买商品、接受劳务支付的现金		231,509,005.76	454,626,206.60
支付给职工以及为职工支付的现金		44,202,821.84	52,670,306.63
支付的各项税费		21,169,190.64	49,539,228.26
支付其他与经营活动有关的现金	5.48	29,948,802.97	44,915,102.64
经营活动现金流出小计		326,829,821.21	601,750,844.13
经营活动产生的现金流量净额		172,828,427.09	572,435,974.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		103,895,985.87	96,314,654.70
取得投资收益收到的现金		457,793.20	221,035.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		400.00	17,385.72
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		104,354,179.07	96,553,076.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			3,349,207.26
投资支付的现金		101,860,963.78	89,887,962.98
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		101,860,963.78	93,237,170.24
投资活动产生的现金流量净额		2,493,215.29	3,315,906.09
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		11,311,800.90	648,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		11,311,800.90	648,000,000.00
偿还债务支付的现金		285,640,298.89	809,250,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		34,392,366.62	232,342,566.22
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	5.48	8,584,766.67	32,100,186.61
筹资活动现金流出小计		328,617,432.18	1,073,692,752.83
筹资活动产生的现金流量净额		-317,305,631.28	-425,692,752.83
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		-141,983,988.90	150,059,128.18
加：期初现金及现金等价物余额		287,481,191.22	137,422,063.04
六、期末现金及现金等价物余额		145,497,202.32	287,481,191.22

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



合并股东权益变动表
2024年度

金额单位：人民币元

正源科技股份有限公司													金额单位：人民币元	
本年金额														
项 目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计		
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,020,470,324.89	3,506,375.97	-234,752,538.36	-	100,009,832.12	-961,772,093.04	-	1,430,999,149.64	13,410,048.04	1,444,409,197.68
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,020,470,324.89	3,506,375.97	-234,752,538.36	-	100,009,832.12	-961,772,093.04	-	1,430,999,149.64	13,410,048.04	1,444,409,197.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-7,472,555.25	-	-	-603,992,430.34	-	-611,464,985.59	-452,114.66	-611,917,100.25
（一）综合收益总额							-7,472,555.25			-603,972,791.10		-611,445,346.35	-444,850.83	-611,890,197.18
（二）股东权益投入和减少资本							-			-		-	-	
1.股东投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入股东权益的金额														
4.其他														
（三）利润分配							-			-		-	-	
1.提取盈余公积														
2.对所有者（或股东）的分配														
3.其他														
（四）股东权益内部结转							-			-19,639.24		-19,639.24	-7,263.83	-26,903.07
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益										-19,639.24		-19,639.24	-7,263.83	-26,903.07
6.其他														
（五）专项储备							-			-		-	-	
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,020,470,324.89	3,506,375.97	-242,225,093.61	-	100,009,832.12	-1,565,764,523.38	-	819,534,164.05	12,957,933.38	832,492,097.43

截至第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

2页的财务报表由以下人士签署：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）
2024年度

金额单位：人民币元

编制单位：正源科技股份有限公司

项 目	上年金额									
	归属于母公司股东权益									
	实收资本（或股本）	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	1,510,550,000.00	优先股 永续债 其他	1,020,470,324.89	3,506,375.97	-201,953,486.18		100,009,832.12	-836,674,337.71		1,588,895,957.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	1,510,550,000.00	-	1,020,470,324.89	3,506,375.97	-201,953,486.18	-	100,009,832.12	-836,674,337.71	-	1,588,895,957.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-32,799,052.18	-	-	-125,097,755.33	-	-157,896,807.51
（一）综合收益总额					-32,799,052.18			-125,052,739.60		-157,851,791.78
（二）股东权益投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）								-45,015.73	-	-45,015.73
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益								-45,015.73	-16,649.65	-61,665.38
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,510,550,000.00	-	1,020,470,324.89	3,506,375.97	-234,752,538.36	-	100,009,832.12	-961,772,093.04	-	1,430,899,149.64
										13,410,048.04
										1,444,409,197.68

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		95,046.57	108,578.95
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	14.1	22,912,904.56	264,295.99
应收款项融资			
预付款项		736,862.06	751,522.67
其他应收款	14.2	343,763,302.11	688,884,450.96
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		942,987.68	706,294.48
流动资产合计		368,451,102.98	690,715,143.05
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	14.3	1,741,118,678.80	1,741,118,678.80
其他权益工具投资		2,844,841.51	9,986,700.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		387,997,554.54	400,159,489.40
在建工程			-
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		129,043,164.96	133,171,535.26
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		814,838.79	2,431,896.98
递延所得税资产			-
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,261,819,078.60	2,286,868,300.44
资产总计		2,630,270,181.58	2,977,583,443.49



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		25,049,652.78	25,040,277.79
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,600,876.54	4,783,197.63
预收款项		7,519,636.34	10,984,205.16
合同负债		9,908,550.64	38,102,677.22
应付职工薪酬		609,812.88	1,078,394.03
应交税费		34,216,037.05	28,454,766.33
其他应付款		173,287,481.63	464,765,086.35
其中：应付利息			
应付股利		3,752,358.63	7,049,058.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		1,253,166.55	4,940,265.52
流动负债合计		256,445,214.41	578,148,870.03
非流动负债：			
长期借款		-	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		876,630.87	964,294.11
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		876,630.87	964,294.11
负债合计		257,321,845.28	579,113,164.14
股东权益：			
股本		1,510,550,000.00	1,510,550,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,032,384,302.96	1,032,384,302.96
减：库存股		3,506,375.97	3,506,375.97
其他综合收益		-240,894,396.85	-233,752,538.36
专项储备			
盈余公积		100,009,832.12	100,009,832.12
未分配利润		-25,595,025.96	-7,214,941.40
股东权益合计		2,372,948,336.30	2,398,470,279.35
负债和股东权益总计		2,630,270,181.58	2,977,583,443.49

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




利润表

2024年度

编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	14.4	18,101,327.90	39,276,060.84
减：营业成本	14.4	11,635,904.63	33,016,030.71
税金及附加		7,980,438.95	746,517.06
销售费用			
管理费用		22,492,136.27	23,997,072.22
研发费用			
财务费用		1,668,938.79	1,817,961.87
其中：利息费用		1,661,458.37	1,791,388.91
利息收入		344.58	571.23
加：其他收益		130,267.88	106,224.24
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）		-123,170.36	-1,214,263.86
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-19,138.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-25,668,993.22	-21,428,698.84
加：营业外收入		7,340,517.97	25,522.23
减：营业外支出		51,609.31	273,873.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-18,380,084.56	-21,677,050.15
减：所得税费用		-	1,259,550.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,380,084.56	-22,936,600.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-18,380,084.56	-22,936,600.36
（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		-7,141,858.49	-32,748,256.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-7,141,858.49	-32,748,256.82
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		-7,141,858.49	-32,748,256.82
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-25,521,943.05	-55,684,857.18

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2024年度

编制单位：正源控股股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	42,531,851.28
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,491,508.81	137,933,276.39
经营活动现金流入小计		1,491,508.81	180,465,127.67
购买商品、接受劳务支付的现金		779,262.71	94,862,432.98
支付给职工以及为职工支付的现金		255,275.03	11,489,331.45
支付的各项税费		149,814.99	6,064,004.45
支付其他与经营活动有关的现金		316,876.94	60,703,135.61
经营活动现金流出小计		1,501,229.67	173,118,904.49
经营活动产生的现金流量净额		-9,720.86	7,346,223.18
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			16,500.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	16,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			4,902.82
投资支付的现金			3,247,148.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	3,252,050.82
投资活动产生的现金流量净额		-	-3,235,550.82
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			25,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	25,000,000.00
偿还债务支付的现金			28,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,713.00	1,539,930.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		4,713.00	29,539,930.56
筹资活动产生的现金流量净额		-4,713.00	-4,539,930.56
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		-14,433.86	-429,258.20
加：期初现金及现金等价物余额		108,577.80	537,836.00
六、期末现金及现金等价物余额		94,143.94	108,577.80

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 





股东权益变动表
2024年度

本年金额															金额单位：人民币元
项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计				
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,032,384,302.96	3,506,375.97	-233,752,538.36	-	100,009,832.12	-7,214,941.40	2,398,470,279.35				
加：会计政策变更											-				
前期差错更正											-				
其他											-				
二、本年初余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,032,384,302.96	3,506,375.97	-233,752,538.36	-	100,009,832.12	-7,214,941.40	2,398,470,279.35				
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-7,141,858.49	-	-	-18,380,084.56	-25,521,943.05				
（一）综合收益总额							-7,141,858.49			-18,380,084.56	-25,521,943.05				
（二）股东权益投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1. 股东投入的普通股											-				
2. 其他权益工具持有者投入资本											-				
3. 股份支付计入股东权益的金额											-				
4. 其他											-				
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1. 提取盈余公积											-				
2. 对所有者（或股东）的分配											-				
3. 其他											-				
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1. 资本公积转增资本（或股本）											-				
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-				
3. 盈余公积弥补亏损											-				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-				
5. 其他综合收益结转留存收益											-				
6. 其他											-				
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
1. 本期提取											-				
2. 本期使用											-				
（六）其他											-				
四、本年年末余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,032,384,302.96	3,506,375.97	-240,894,396.85	-	100,009,832.12	-25,595,025.96	2,372,948,336.30				

截至第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

11页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表（续）
2024年度

上年金额												金额单位：人民币元
项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,510,550,000.00				1,032,384,302.96	3,506,375.97	-201,004,281.54		100,009,832.12	15,721,658.96	2,454,155,136.53	
加：会计政策变更											-	
前期差错更正											-	
其他											-	
二、本年初余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,032,384,302.96	3,506,375.97	-201,004,281.54	-	100,009,832.12	15,721,658.96	2,454,155,136.53	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-32,748,256.82	-	-	-22,936,600.36	-55,684,857.18	
（一）综合收益总额							-32,748,256.82			-22,936,600.36	-55,684,857.18	
（二）股东权益投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股											-	
2. 其他权益工具持有者投入资本											-	
3. 股份支付计入股东权益的金额											-	
4. 其他											-	
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积											-	
2. 对所有者（或股东）的分配											-	
3. 其他											-	
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）											-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）											-	
3. 盈余公积弥补亏损											-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-	
5. 其他综合收益结转留存收益											-	
6. 其他											-	
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取											-	
2. 本期使用											-	
（六）其他											-	
四、本年年末余额	1,510,550,000.00	-	-	-	1,032,384,302.96	3,506,375.97	-233,752,538.36	-	100,009,832.12	-7,214,941.40	2,398,470,279.35	

载于第13页至第90页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

11页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

正源控股股份有限公司

2024 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

正源控股股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经四川省体改委川体改(1993)69号、绵阳市体改委体改股(1994)79号文批准成立,绵阳市制革厂、四川国栋真空镀膜公司、成都市蜀都建设工程公司、广汉市明胶厂、绵阳市蓝鹰高蛋白厂五家企业为发起人,总部位于四川省成都市。2001年3月16日经中国证券监督管理委员会证监发行字(2001)19号文批准在上海证券交易所公开发行股票,并于2001年5月24日在上海证券交易所正式挂牌上市交易。公司股票于2024年6月27日从上海证券交易所终止上市摘牌,于2024年8月19日进入全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块挂牌转让。公司现持有统一社会信用代码为9151010020238978X2的营业执照,注册资本1,510,550,000.00元,股份总数1,510,550,000股(每股面值1元)。

截至2024年12月31日,正源房地产开发有限公司(以下简称“正源地产”)为本公司控股股东,正源地产及其控股子公司和受同一控制人控制的关联公司合计持有公司股份364,312,020股,占公司总股本的24.12%。

公司注册地:四川省成都市双流区东升街道广都大道2号。

法定代表人:富乾乘。

企业统一社会信用代码:9151010020238978X2。

公司主要经营活动:一般项目:企业总部管理;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;人造板制造;人造板销售;地板制造;地板销售;家具制造;家具销售;林业产品销售;纸制造;纸制品制造;纸制品销售;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;食用农产品批发;建筑材料销售;门窗制造加工;金属结构制造;五金产品批发;电气设备销售;货物进出口(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:建设工程施工;住宅室内装饰装修;道路货物运输(不含危险货物)(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月22日决议批准报出。

1.2 合并财务报表范围及其变化情况

本公司2024年度纳入合并范围的子公司共31户,详见附注“7、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期增加8户,详见附注“6、合并范围的变更”。



2、财务报表的编制基础

2.1 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各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

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。

2.2 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司 2024 年度发生净亏损 604,295,329.43 元，逾期未偿还的借款金额为 1,192,704,999.77 元。

针对上述情况，为保证公司持续经营能力，本公司拟采取以下措施：

（1）人造板业务：按照市场化、法治化、公平公正、分类施策的原则，积极推进人造板业务债务重组，妥善化解供应商债务和诉讼纠纷，多种渠道筹措资金，有效化解经营风险；积极盘活存量资产，缓解流动性压力。

（2）稳步推进产城融合业务：正源荟项目根据自身具体情况，主动调整营销策略，加大营销力度，实现销售去化，加快资金回笼。酒店业务主动应对市场变化，调整营销策略，结合当下市场情况积极采取措施，降低成本、提高效率、提升管理水平。建筑施工业务严格把控应收账款回收，采取包括但不限于与诉讼、财产保全等措施维护公司和股东的利益，依法参与控股股东及关联方重整程序，及时准确申报债权，做好风险防范工作。

（3）根据公司经营及业务发展情况，全面优化组织机构设置，赋能员工，提高人工效能，提升管理效率，持续推动降本增效方针，继续强化成本费用管控。

通过以上措施，本公司管理层认为以持续经营为基础编制 2024 年财务报表是合理的。本公司董事会对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估，包括审阅管理层编制的本公司未来 12 个月的营运资金预测，认为本公司未来 12 个月内可以获取足够的财务资源和融资来源，以保证营运资金和偿还债务的需要，认同管理层以持续经营假设为基础编制本财务报表。

3、重要会计政策和会计估计

3.1 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期合并及公



司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2023 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

3.2 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。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.3 营业周期

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

3.4 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内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。

3.5 重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项金额超过 300 万元人民币的
重要的投资活动项目	单项金额超过 1000 万元人民币的

3.6 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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。

3.6.1 同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司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企业合并。

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计量。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，应当于发生时计入当期管理费用。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。



3.6.2 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。

3.7 合并财务报表的编制方法

3.7.1 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。

3.7.2 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。

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。

3.8 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“3.17.3.2 权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

3.9 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。

3.10 外币业务和外币报表折算

3.10.1 外币业务



外币业务交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

以公允价值计量的外币非货币性项目, 采用公允价值确定日的即期汇率折算, 折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额, 作为公允价值变动(含汇率变动)处理, 计入当期损益或确认为其他综合收益。

3.10.2 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时, 将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额, 自其他综合收益项目转入处置当期损益; 在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时, 与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益, 不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时, 与该境外经营相关的外币报表折算差额, 按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

3.11 金融工具

3.11.1 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类: ①以摊余成本计量的金融资产; 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; ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融负债在初始确认时划分为以下四类: ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债; ②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债; ③不属于上述①或②的财务担保合同, 以及不属于上述①并以低于市场利率贷款的贷款承诺; ④以摊余成本计量的金融负债。

3.11.2 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

①金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法: 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。初始确认金融资产或金融负债时, 按照公允价值计量; 对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债, 相关交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产或金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。但是,



公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

②金融资产的后续计量方法

a. 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

c. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

d. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

③金融负债的后续计量方法

a. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

b. 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按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。



c. 不属于上述 a 或 b 的财务担保合同，以及不属于上述 a 并以低于市场利率贷款的贷款承诺在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

d. 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

④金融资产和金融负债的终止确认

a. 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

(a) 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

(b) 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

b. 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

3.11.3 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：①未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；②保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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所转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。



3.11.4 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

①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；

②第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

③第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

3.11.5 金融工具减值

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投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，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。

公司于每个资产负债表日，对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计



量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，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。

公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

除单项评估信用风险的金融资产外，本公司依据信用风险特征将应收款项和合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据组合 1	银行承兑汇票
应收票据组合 2	商业承兑汇票
应收账款组合 1	合并范围内的关联方款项
应收账款组合 2	政府单位款项
应收账款组合 3	其他外部单位款项
其他应收款组合 1	合并范围内的关联方款项
其他应收款组合 2	政府单位款项
其他应收款组合 3	其他外部单位款项
合同资产组合 1	建造合同形成的已完工未结算资产
合同资产组合 2	项目质保金
合同资产组合 3	其他合同资产

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来



经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率（同应收款项），计算预期信用损失。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①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。不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

3.12 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

3.12.1 应收账款的预期信用损失的确认方法：

公司对应收账款根据整个存续期内预计信用损失金额计提坏账准备。

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本公司对该应收账款单项确定预期信用损失。

①按单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的计提方法：有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

②按组合计提坏账准备应收款项

按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
应收账款组合 1--合并范围内的关联方款项	关联方关系（仅指纳入本公司合并范围内的关联企业）	不计提
应收账款组合 2--政府单位款项	政府单位款项	不计提



应收账款组合 3--其他外部单位款项	账龄状态	预期信用损失率
--------------------	------	---------

针对应收账款组合 3，按照账龄状态采用预期信用损失率计提坏账准备的比例如下：

板材制造、酒店经营、建筑施工、产城融合等业务		
账 龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

本公司按应收账款的初始入账时间作为计算账龄的初始起点。

3.12.2 其他应收款的预期信用损失的确定方法：

公司按照下列情形计量其他应收款损失准备：①自初始确认后信用风险未显著增加的金融资产，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；②自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的金融资产，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；③自初始确认后已经发生信用减值的金融资产，按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

以组合为基础计量预期信用损失，比照应收账款，按照相应的信用风险特征组合预计信用损失计提比例。

3.13 存货

3.13.1 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料、合同履约成本、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

3.13.2 发出存货的计价方法

①发出产成品或商品、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等的成本计量采用月末一次加权平均法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入项目的开发成本。土地成本：是指因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括



征地费、安置费，以及原有建筑物的拆迁补偿费。前期工程费：是指房地产在开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘察、测绘、土地平整等费用。基础设施费：是指房地产在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，以及道路等基础设施费用；建筑安装工程费：是指房地产开发项目在开发过程中施工所发生的各项建筑安装工程和设备费；配套设施费：是指在开发小区内发生，可记入土地、房屋开发成本的不能有偿转让的公共配套设施费用，如 锅炉房、水塔、居委会等设施的支出。开发间接费：是指房地产开发企业内部独立核算单位及开发现场为开发地产而发生的各项间接费用，包括现场管理机构人员工资、福利费、折旧费、修理费、办公费、水电费、劳动保护费、周转房摊销等。

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

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

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

3.13.3 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

3.13.4 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。



3.13.5 周转材料和包装物的摊销方法

周转材料、包装物领用时采用一次转销法。

3.14 合同资产和合同负债

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

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。

合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备（附注 3.11）。

3.15 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

3.16 持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置



的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

3.17 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。

3.17.1 共同控制、重要影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

3.17.2 投资成本的确定

①对于企业合并取得的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行



权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的,在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额,确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本,与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整股本溢价,股本溢价不足冲减的,冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

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。

3.17.3 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,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。

3.17.3.1 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。

3.17.3.2 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。

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。

3.17.3.3 处置长期股权投资

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3.18 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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.24 长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面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。

3.19 固定资产

3.19.1 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。

3.19.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法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如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	12-45	5.00	7.92-2.11
机器设备	年限平均法	5-22	5.00	19.00-4.32
运输设备	年限平均法	5-12	5.00	19.00-7.92
其他设备	年限平均法	5-14	5.00	19.00-6.79

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。

3.19.3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3.24 长期资产减值”。

3.19.4 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。

3.20 在建工程

3.20.1 初始计量

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。

3.20.2 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。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“3.24 长期资产减值”。

3.21 借款费用

3.21.1 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。

3.21.2 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。

3.21.3 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。

3.21.4 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。

3.22 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③本公司发生的初始直接费用；④本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

3.23 无形资产

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。

3.23.1 计价方法、使用寿命

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。

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。

项 目	预计使用寿命	依据
软件	5 年	预计受益期限
土地使用权	50 年	土地使用权证登记使用年限

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. 23. 2 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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。

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。

3. 23. 3 减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“3. 24 长期资产减值”。

3. 24 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的



现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

3.25 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

3.26 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。其中：

3.26.1 短期薪酬的会计处理方法

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。

3.26.2 离职后福利的会计处理方法

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。本公司无设定受益计划。

3.26.3 辞退福利的会计处理方法

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。

3.27 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：①扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；④在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

3.28 预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

3.29 收入

3.29.1 收入确认原则

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。公司根据合同条款，并结合以往的习惯做法确定交易价格；在确定交易价格时，本公司将考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权



时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一的，本公司属于某一时段内履行履约义务；否则，属于某一时点履行履约义务：a、客户在本公司履约同时即取得并消耗由公司履约所带来的经济利益；b、客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；c、本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司按照在整个合同期间内已完成履约义务的进度确认收入。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度，对于类似情况下的类似履约义务，公司采用相同的方法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：a、公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；b、公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；c、公司已将该商品的法定所有权或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；d、客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

3.29.2 收入确认的具体方法

①销售商品

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。

②建筑工程施工

对于提供的建筑施工服务业务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本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。



③房地产销售收入

本公司在履行了商品房买卖合同中的履约义务，即在客户取得相关房地产商品控制权时确认收入。取得房地产商品控制权，是指客户能够主导该商品房的使用并从中获得几乎全部的经济利益。即公司在房屋完工并验收合格，已在公共媒体上发布交房公告，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在销售合同规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

3.30 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。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。

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或冲减相关资产的账面价值。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或冲减相关成本；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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。

3.31 递延所得税资产/递延所得税负债

3.31.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

3.31.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，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）且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，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。

3.31.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳



税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

3.32 租赁

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

3.32.1 本公司作为承租人

3.32.1.1 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

3.32.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见附注“3.19 固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

3.32.1.3 短期租赁和低价值资产租赁

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

3.32.2 本公司作为出租人

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



3.32.2.1 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。

3.32.2.2 融资租赁

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

3.33 非货币性资产交易

对于非货币性资产交换，如果该交换具有商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量，本公司以公允价值为基础进行计量：以换出资产的公允价值（除非换入资产的公允价值更加可靠）和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量成本，在换出资产终止确认时，将换出资产的公允价值与其账面价值之间的差额计入当期损益。如果不满足以公允价值为基础计量的条件（即，交换不具有商业实质，或者换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量），本公司以账面价值为基础计量：以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的初始计量金额，在换出资产终止确认时不确认损益。

满足下列条件之一的非货币性资产交换具有商业实质：换入资产的未来现金流量在风险、时间分布或金额方面与换出资产显著不同；使用换入资产所产生的预计未来现金流量现值与继续使用换出资产不同，且其差额与换入资产和换出资产的公允价值相比是重大的。

3.34 债务重组

3.34.1 本公司作为债权人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司作为债权人将初始受让的金融资产按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行确认和计量（详见附注“3.11 金融工具”），初始受让的金融资产以外的其他资产，按照放弃债权的公允价值以及使该资产达到预定可使用状态前发生的及/或可直接归属于该资产的其他成本作为该受让资产的初始计量成本。在将债务转为权益工具进行债务重组时，本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的其他成本作为权益性投资的初始计量成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，本公司计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量重组债权（详见附注“3.11 金融工具”）。

3.34.2 本公司作为债务人的会计处理

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司作为债务人在相关资产和所清偿债务符合



终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。以将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，并按照确认时的公允价值计量权益工具，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务（详见附注“3.11 金融工具”）。

3.35 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

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，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有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，才可以使用不可观察输入值。

本公司公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并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。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本公司以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

3.36 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编



制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注“3.16 持有待售资产”相关描述。

3.37 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

3.38 重要会计政策、会计估计的变更

3.38.1 会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于2023年10月25日发布了《企业会计准则解释第17号》（财会【2023】21号），“关于流动负债与非流动负债的划分”“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的内容自2024年1月1日起施行。	无	0.00
财政部于2024年12月6日发布了《企业会计准则解释第18号》（财会【2024】24号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的内容自印发之日起施行。	无	0.00

3.38.2 会计估计变更

本期公司无会计估计变更。

4、税项

4.1 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13，9，6，5，3，1
企业所得税	应纳税所得额	25，20
城市维护建设税	应纳流转税额	7，5
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2，12
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育费附加	应缴流转税税额	2
环保税	（1）应税大气污染物按照污染物排放量折合的	应税大气污染物的



污染当量数确定： （2）应税水污染物按照污染物排放量折合的污染当量数确定； （3）应税固体废物按照固体废物的排放量确定； （4）应税噪声按照超过国家规定标准的分贝数确定。	税额幅度为每污染当量 1.2 元至 12 元； 水污染物的税额幅度为每污染当量 1.4 元至 14 元等。
--	--

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
光华八九八资本管理有限公司、成都正源禧悦心选商贸有限公司	20%

4.2 税收优惠及批文

①根据财政部、国家税务总局《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》(财税【2021】40 号)规定，将三剩物、次小薪材、农作物秸秆、沙柳等农林剩余物为原料生产的纤维板、刨花板且产品原料 95%以上来自所列资源，自 2022 年 3 月 1 日起，实行增值税即征即退 90%的政策。

②根据财政部、国家税务总局《关于执行资源综合利用企业所得税目录有关问题的通知》(财税〔2008〕47 号)，对公司以锯末、树皮、枝丫材为主要原材料，生产符合国家或行业相关标准的中、高密度纤维板和刨花板、农作物秸秆板及其制品取得的收入，在计算应纳税所得额时，减按 90%计入当年收入总额。

③根据财政部 税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财税【2022】13 号）对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。公告执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

④根据财政部 税务总局《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财税【2023】1 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

注：子公司四川美安美木业有限公司、四川鸿腾源实业有限公司享受上述①②优惠政策；光华八九八资本管理有限公司、成都正源禧悦心选商贸有限公司享受上述③④优惠政策。

5、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表重要项目注释）除非特别指出，上年年末指 2023 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。



5.1 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	31,310.46	83,986.04
银行存款	143,546,615.36	285,711,747.45
其他货币资金	3,194,972.70	2,735,502.79
合计	146,772,898.52	288,531,236.28
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,275,696.20	1,050,045.06

其他说明：货币资金期末余额中除上述受限货币资金外，不存在其他冻结、抵押、对变现有限制、存放境外或存在潜在回收风险的款项。

5.2 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	7,613,039.73	
其中：债务工具投资	3,385,000.00	
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他	4,228,039.73	
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		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	7,613,039.73	

5.3 应收账款

5.3.1 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	387,272,918.57	100.00	133,703,069.28	34.52	253,569,849.29
其中：组合 1					
组合 2					
组合 3	387,272,918.57	100.00	133,703,069.28	34.52	253,569,849.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	387,272,918.57	100.00	133,703,069.28	34.52	253,569,849.29



应收账款按类别明细披露（续）

种类	年初余额				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	397,262,889.67	100.00	63,919,480.43	16.09	333,343,409.24
其中：组合 1					
组合 2	277,027.47	0.07			277,027.47
组合 3	396,985,862.20	99.93	63,919,480.43	16.10	333,066,381.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	397,262,889.67	100.00	63,919,480.43	16.09	333,343,409.24

组合 3 中采用预期信用损失率对照表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%
1 年以内	9,269,173.72	463,458.69	5.00
1 至 2 年	92,140,859.54	9,214,085.96	10.00
2 至 3 年	82,589,697.35	16,517,939.47	20.00
3 至 4 年	189,948,545.79	94,974,272.91	50.00
4 至 5 年	3,956,649.44	3,165,319.54	80.00
5 年以上	9,367,992.73	9,367,992.73	100.00
合计	387,272,918.57	133,703,069.29	34.52

5.3.2 坏账准备变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项金额重大并单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	63,919,480.43	69,783,588.85				133,703,069.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备						
合计	63,919,480.43	69,783,588.85				133,703,069.28

5.3.3 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	比例%	已计提坏账准备	账龄
北京正源仓储有限责任公司	142,271,109.76	36.74	58,752,842.10	2-4 年



单位名称	期末余额	比例%	已计提坏账准备	账龄
南京凯隆房地产开发有限公司	106,440,021.70	27.48	15,289,280.46	0-4 年
大连海汇房地产开发有限公司	85,604,369.32	22.10	35,043,291.19	2-4 年
南京林庄房地产开发有限公司	21,108,296.07	5.45	7,734,728.40	0-4 年
四川国栋建设集团有限公司	5,568,039.42	1.44	5,568,039.42	5 年以上
合计	360,991,836.27	93.21	122,388,181.56	

注：应收账款前四名的坏账准备计提详见附注 10.6 所述。

5.3.4 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

5.3.5 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

5.4 预付款项

5.4.1 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,625,927.47	54.08	13,967,577.65	96.54
1 至 2 年	2,622,302.30	39.11	253,732.16	1.75
2 至 3 年	208,294.60	3.11	159,804.44	1.10
3 年以上	248,720.10	3.71	88,915.66	0.61
合计	6,705,244.47	100.00	14,470,029.91	100.00

5.5 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	1,780,770.00	2,406,372.40
合计	1,780,770.00	2,406,372.40

5.5.1 其他应收款

5.5.1.1 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	315,421.75	411,631.75
代收代付款	1,574,715.38	1,157,015.50
职工备用金	40,999.01	396,453.27
其他	999,861.61	1,435,810.17
合计	2,930,997.75	3,400,910.69

5.5.1.2 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	728,298.63	1,699,326.67
1 至 2 年	811,913.10	291,813.56
2 至 3 年	6,015.56	205,007.47
3 至 4 年	180,007.47	481,941.57
4 至 5 年	481,941.57	81,515.49



5 年以上	722,821.42	641,305.93
合计	2,930,997.75	3,400,910.69
减：坏账准备	1,150,227.75	994,538.29
合计	1,780,770.00	2,406,372.40

5.5.1.3 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,930,997.75	100.00	1,150,227.75	39.24	1,780,770.00
其中：组合 1					
组合 2	206,200.04	7.04			206,200.04
组合 3	2,724,797.71	92.96	1,150,227.75	42.21	1,574,569.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,930,997.75	100.00	1,150,227.75	39.24	1,780,770.00

(续)

种类	年初余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,400,910.69	100.00	994,538.29	29.24	2,406,372.40
其中：组合 1					
组合 2	206,200.04				206,200.04
组合 3	3,194,710.65		994,538.29	31.13	2,200,172.36
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	3,400,910.69	100.00	994,538.29	29.24	2,406,372.40

①组合 3 中按账龄计提的未来 12 个月预期信用损失的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	728,298.63	36,414.95	5.00
1 至 2 年	811,913.10	81,191.32	10.00
2 至 3 年	6,015.56	1,203.11	20.00
3 至 4 年	180,007.47	90,003.74	50.00
4 至 5 年	285,741.57	228,593.26	80.00
5 年以上	712,821.38	712,821.38	100.00
合计	2,724,797.71	1,150,227.76	42.21

(续)

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%



1 年以内	1,699,326.67	84,966.35	5.00
1 至 2 年	291,813.56	29,181.36	10.00
2 至 3 年	205,007.47	41,001.49	20.00
3 至 4 年	285,741.57	142,870.81	50.00
4 至 5 年	81,515.49	65,212.39	80.00
5 年以上	631,305.89	631,305.89	100.00
合计	3,194,710.65	994,538.29	31.13

5.5.1.4 坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	994,538.29			994,538.29
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	155,689.46			155,689.46
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	1,150,227.75			1,150,227.75

5.5.1.5 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
四川国栋建设薯业有限公司	其他	315,328.15	5 年以上	10.76	315,328.15
成都市双流区规划和自然资源局	押金保证金	196,200.00	4-5 年	6.69	-
四川省建筑机械化工程有限公司	押金保证金	100,820.65	3-5 年	3.44	71,836.34
中邮人寿保险股份有限公司	其他	100,000.00	1-2 年	3.41	10,000.00
重庆江山欧派门业有限公司	押金保证金	100,000.00	3-4 年	3.41	50,000.00
合计	/	812,348.80	/	27.72	447,164.49

5.6 存货



5.6.1 存货分类

存货种类	期末余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	19,953,338.78		1,808,457.44	18,144,881.34
库存商品	407,925.78		233,702.46	174,223.32
低值易耗品	1,897,122.21			1,897,122.21
开发成本	1,911,289,738.07	450,735,007.77	281,912,261.15	1,629,377,476.92
开发产品	573,420,690.71	47,908,631.82		573,420,690.71
合同履约成本	7,555,994.55			7,555,994.55
合计	2,514,524,810.10	498,643,639.59	283,954,421.05	2,230,570,389.05

(续)

存货种类	年初余额			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	34,204,573.73		211,963.72	33,992,610.01
库存商品	4,975,579.40		1,103,844.78	3,871,734.62
低值易耗品	2,186,158.43			2,186,158.43
开发成本	2,931,064,668.18	654,670,864.01	28,328,225.19	2,902,736,442.99
开发产品	246,367,382.50	60,543,408.67		246,367,382.50
工程施工	473,418.93			473,418.93
合同履约成本	690,319.20			690,319.20
合计	3,219,962,100.37	715,214,272.68	29,644,033.69	3,190,318,066.68

5.6.2 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
原材料	211,963.72	1,808,457.44		211,963.72		1,808,457.44	
库存商品	1,103,844.78	227,095.21		1,097,237.53		233,702.46	
开发成本	28,328,225.19	262,628,907.09		9,044,871.13		281,912,261.15	
合计	29,644,033.69	264,664,459.74		10,354,072.38		283,954,421.05	

5.6.3 开发成本明细情况



项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
成都双流·正源国际荟产城融合项目（一期）	2020/5/1	2026/12/1	2,100,000,000.00	706,508,293.29	522,761,456.72
成都双流·正源国际荟产城融合项目（二期）	2021/6/1	2025/12/1	2,700,000,000.00	1,204,781,444.78	2,408,303,211.46
合计				1,911,289,738.07	2,931,064,668.18

5.6.4 期末存货受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
原材料	247,978.71	司法冻结
库存商品	375,582.58	司法冻结
开发成本	1,629,377,476.92	借款抵押
开发商品	573,420,690.71	借款抵押
小计	2,203,421,728.92	

5.7 合同资产

5.7.1 合同资产情况

项目	期末余额	年初余额
合同资产	134,155.33	134,155.33
减：合同资产减值准备	13,415.53	6,707.77
小计	120,739.80	127,447.56
减：列示于其他非流动资产的合同资产		
合计	120,739.80	127,447.56

5.7.2 本期合同资产计提减值准备情况

类别	年初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
建造合同形成的已完工未结算资产	6,707.77	6,707.76			13,415.53
项目质保金					
合计	6,707.77	6,707.76			13,415.53

5.8 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	4,940,184.70	3,856,416.04
期末留抵增值税	2,294,235.39	3,026,439.81
预缴税费	69,101,481.17	89,548,295.11
合同取得成本	3,699,502.15	20,178,233.73
合计	80,035,403.41	116,609,384.69

5.9 其他权益工具投资



项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入
嘉泰数控科技股份有限公司	2,844,841.51	9,986,700.00		7,141,858.49		134,083,396.85	
新疆贯喜君赢股权投资管理有限合伙企业		2,000,000.00					115,565.17
宁波梅山保税港区光华八九八股权投资合伙企业（有限合伙）	1,800,013.07	1,800,013.07					
珠海光华八九八赢创股权投资合伙企业（有限合伙）	300,000.00	300,000.00					
珠海光华八九八和鼎股权投资合伙企业（有限合伙）		500,000.00					
嘉兴厚熙烁山股权投资合伙企业（有限合伙）	1,291,025.94	2,000,000.00		566,261.57		566,261.57	39,954.07
嘉兴厚熙璞森股权投资合伙企业（有限合伙）	2,080,000.00	2,080,000.00					
珠海光华八九八赢博股权投资合伙企业（有限合伙）	3,950,000.00	3,950,000.00					198,538.89
嘉兴厚熙朝汐股权投资合伙企业（有限合伙）	154,358.55	5,166,000.00					
嘉兴厚熙海生股权投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00					
深圳逻辑汇科技有限公司	454,545.00						
嘉兴厚熙宸浩股权投资	4,000,000.00						



合伙企业 (有限合伙)							
嘉兴厚熙志 祺创业投资 合伙企业 (有限合 伙)	10,000,000.00	10,000,000.00					
北京新兴博 源投资管理 合伙企业 (有限合 伙)						107,811,000.00	
合计	27,874,784.07	38,782,713.07		7,708,120.06		242,460,658.42	354,058.13

本期存在终止确认

项目名称	转入留存收益的累计 利得	转入留存收益 的累计损失	终止确认 的原因
新疆贯喜君赢股权投资管理有限合伙企业	115,565.17		处置
珠海光华八九八和鼎股权投资合伙企业(有限合伙)		26,903.07	处置

其他说明：指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

公司持有对上述单位的股权投资均属于非交易性权益工具投资，因此公司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权益工具投资。

5.10 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
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		
其中：基金投资	9,780,445.38	15,327,746.86
合计	9,780,445.38	15,327,746.86

5.11 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	904,297,460.12	963,456,622.14
固定资产清理	3,339,703.91	3,330,297.03
合计	907,637,164.03	966,786,919.17

5.11.1 固定资产

5.11.1.1 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	848,656,504.66	1,075,293,197.95	2,993,432.46	7,908,758.99	1,934,851,894.06
2. 本期增加金额		18,453.40	830.00	62,288.80	81,572.20
(1) 购置		18,453.40	830.00	62,288.80	81,572.20
(2) 在建工程转入					



(3) 企业合并增加					
(4) 其他增加					
3. 本期减少金额		1,099,657.09	206,221.60	43,442.10	1,349,320.79
(1) 处置或报废		655,786.98	5,880.00	43,337.18	705,004.16
(2) 其他减少		443,870.11	200,341.60	104.92	644,316.63
4. 期末余额	848,656,504.66	1,074,211,994.26	2,788,040.86	7,927,605.69	1,933,584,145.47
二、累计折旧					
1. 期初余额	257,769,001.59	379,504,985.15	175,495.54	4,962,696.59	642,412,178.87
2. 本期增加金额	26,336,863.98	32,100,134.17	565,360.10	218,306.10	59,220,664.35
(1) 计提	26,336,863.98	32,100,134.17	565,360.10	218,306.10	59,220,664.35
(2) 企业合并增加					
(3) 其他增加					
3. 本期减少金额		814,118.68	417,974.15	51,136.69	1,283,229.52
(1) 处置或报废		594,929.44	5,586.00	38,684.70	639,200.14
(2) 其他减少		219,189.24	412,388.15	12,451.99	644,029.38
4. 期末余额	284,105,865.57	410,791,000.64	322,881.49	5,129,866.00	700,349,613.70
三、减值准备					
1. 期初余额	49,132,220.66	279,850,872.39			328,983,093.05
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
(2) 其他增加					
3. 本期减少金额		46,021.40			46,021.40
(1) 处置或报废		46,021.40			46,021.40
(2) 其他减少					
4. 期末余额	49,132,220.66	279,804,850.99			328,937,071.65
四、账面价值					
1. 期末账面价值	515,418,418.43	383,616,142.63	2,465,159.37	2,797,739.69	904,297,460.12
2. 期初账面价值	541,755,282.41	415,937,340.41	2,817,936.92	2,946,062.40	963,456,622.14

5.11.1.4 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	376,662,007.93	正在办理中
合计	376,662,007.93	

5.11.2 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
鸿腾源新一线部分设备	3,339,703.91	3,330,297.03
合计	3,339,703.91	3,330,297.03

5.12 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	109,965,793.50	109,965,793.50
工程物资		
合计	109,965,793.50	109,965,793.50

5.12.1 在建工程

5.12.1.1 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
刨花板升级改造项目 (鸿腾源新线技改工程)	109,965,793.50		109,965,793.50	109,965,793.50		109,965,793.50
合计	109,965,793.50		109,965,793.50	109,965,793.50		109,965,793.50

5.12.1.2 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
刨花板升级改造项目 (鸿腾源新线技改工程)	109,965,793.50				109,965,793.50		
合计	109,965,793.50				109,965,793.50		

5.13 无形资产

5.26.1 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	商标	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	266,521,189.22	2,461,395.53	21,097.09	269,003,681.84
2. 本期增加金额		85,065.15		85,065.15
(1) 购置		85,065.15		85,065.15
(2) 内部研发				
(3) 其他转入				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	266,521,189.22	2,546,460.68	21,097.09	269,088,746.99
二、累计摊销				
1. 期初余额	83,353,395.78	2,013,097.82	7,032.76	85,373,526.36
2. 本期增加金额	5,485,997.28	152,431.92	1,054.92	5,639,484.12
(1) 计提	5,485,997.28	152,431.92	1,054.92	5,639,484.12
(2) 其他增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	88,839,393.06	2,165,529.74	8,087.68	91,013,010.48
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				



四、账面价值				
1. 期末账面价值	177,681,796.16	380,930.94	13,009.41	178,075,736.51
2. 期初账面价值	183,167,793.44	448,297.71	14,064.33	183,630,155.48

5.14 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
工段保温维修	55,501.98		14,800.59		40,701.39
抱木机维修、彩钢承揽加工	14,594.81		14,594.81		
美安美沉渣池彩钢瓦	9,211.31		9,211.31		
美安美厂内道路维修	5,974.62		5,974.62		
厂区打围施工	78,308.38		12,364.44		65,943.94
非易耗品转长摊摊销	830,921.44		589,169.16		241,752.28
蒸汽发生器保温工程	9,493.02		7,119.72		2,373.30
办公室改造工程	37,282.46		25,496.76		11,785.70
生产设备改造工程	111,391.56		22,202.52		89,189.04
厂区改造工程	175,477.75		50,997.55		124,480.20
玻璃工厂办公楼装修项目	2,431,896.98	25,237.97	1,642,296.16		814,838.79
酒店装饰维修工程	3,133,822.44	397,491.03	774,565.28		2,756,748.19
鸿腾源厂房维修	308,025.85		29,289.36		278,736.49
鸿腾源老宿舍改造	99,743.38		99,743.38		
鸿腾源道路及料场维修	46,672.22		46,672.22		
鸿腾源生产线机器维修费用	30,973.31		30,973.31		
公共项目维修	287,077.49		261,814.14		25,263.35
老线项目维修	636,120.79		570,410.93		65,709.86
新线项目维修	815,720.52		648,730.95		166,989.57
合计	9,118,210.31	422,729.00	4,856,427.21		4,684,512.10

5.15 递延所得税资产/递延所得税负债

5.15.1 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	82,319.77	20,579.94	194,957.62	48,380.29
资产减值准备			28,328,225.19	7,082,056.30
金融资产公允价值变动	1,367,776.48	273,555.30	1,672,253.15	334,450.63
合计	1,450,096.25	294,135.24	30,195,435.96	7,464,887.22



5.15.2 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	828,194,238.55	564,030,548.70
合计	828,194,238.55	564,030,548.70

5.15.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024 年	31,556,626.74	31,710,385.23	
2025 年	202,854,827.01	200,779,758.49	
2026 年	56,273,536.73	56,273,536.73	
2027 年	198,804,594.93	198,804,594.93	
2028 年	76,462,273.32	76,462,273.32	
2029 年	262,242,379.82		
合计	828,194,238.55	564,030,548.70	/

5.16 短期借款

5.16.1 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	9,318,437.23	670,566.25
抵押借款	67,404,375.00	47,866,880.57
质押借款	7,815,206.55	8,010,633.33
保证借款		
合计	84,538,018.78	56,548,080.15

短期借款分类的说明：期末，短期借款余额中包含应计利息 246,217.88 元。

5.16.2 期末借款（本金）明细情况

贷款单位	金额	期间	利率	抵押物/质押物	保证人
中国建设银行股份有限公司双流棠湖支行	825,451.06	2024/3/12-2025/3/12	3.90%	无	无
中国建设银行股份有限公司双流棠湖支行	692,986.17	2024/7/3-2025/7/3	3.80%	无	无
浙商银行股份有限公司成都双流支行	25,049,652.78	2024/5/10-2025/5/9	6.50%	抵押物：川（2018）双流区不动产权第 0074835 号、川（2018）双流区不动产权第 0074839 号	正源房地产开发有限公司
中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市双流区支行	9,990,000.00	2023/3/22-2024/3/21	4.50%	抵押物：工业厂房-川（2018）双流区不动产权 0074987 号	保证人：正源控股股份有限公司
兴业银行成都沙湾支行	7,815,206.55	2023/8/17-2024/8/16	4.35%	质押物：正源股份和美安家居持有的鸿腾源 100%的股权	保证人：正源控股股份有限公司



成都银行南充 顺庆支行	2,300,000.00	2023/9/29-2 024/8/28	5.20%	抵押物：南充市高坪区 东顺路1-4层（川 （2017）南充市不动产权 第0120154号	保证人：正源控 股股份有限公司
中国邮政储蓄 银行南充高坪 支行	9,890,000.00	2023/3/28-2 024/3/27	4.50%	抵押物：南充市高坪区 兴安路171号2层等14 处	保证人：正源控 股股份有限公司
成都空港商业 保理有限责任 公司	20,174,722.22	2024/11/25- 2025/11/7	8.50%	抵押物：4#地1号楼（川 （2024）双流区不动产权 第0040926号）	保证人：正源控 股股份有限公司、青岛悦优企 业管理合伙企业（有限合伙）
中国建设银行 双流支行	5,000,000.00	2024/12/9-2 025/12/9	3.85%	无	无
中国建设银行 股份有限公司 双流棠湖支行	2,800,000.00	2024/11/19- 2025/11/19	4.20%	无	无
合计	84,538,018.78	/	/	/	/

5.16.3 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 22,180,000.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
中国邮政储蓄股份有限公 司成都市双流区支行	9,990,000.00	4.50%	2024/3/21	6.75%
成都银行南充顺庆支行	2,300,000.00	5.20%	2024/8/28	7.80%
中国邮政储蓄银行南充 高坪支行	9,890,000.00	4.50%	2024/3/27	6.975%
合计	22,180,000.00	/	/	/

5.17 应付账款

5.17.1 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
材料款	238,672,702.22	252,098,106.03
设备款	18,454,282.91	6,581,861.37
工程款	473,168,777.38	462,160,184.58
其他	517,574.21	2,122,138.69
合计	730,813,336.72	722,962,290.67

5.18 预收款项

项目	期末余额	期初余额
租金	8,383,738.55	10,084,755.00
合计	8,383,738.55	10,084,755.00

5.19 合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收货款	27,452,577.29	31,949,343.98



项目	期末余额	期初余额
预收购房款	142,201,915.13	714,724,127.07
合计	169,654,492.42	746,673,471.05

5.20 应付职工薪酬

5.20.1 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	7,489,574.85	36,538,169.21	39,339,670.85	4,688,073.21
二、离职后福利-设定提存计划	876,362.34	3,921,123.76	4,254,512.55	542,973.55
三、辞退福利	486,392.55	5,684,437.49	3,077,051.49	3,093,778.55
合计	8,852,329.74	46,143,730.46	46,671,234.89	8,324,825.31

5.20.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,870,001.22	32,886,332.13	35,695,626.24	4,060,707.11
2、职工福利费		177,804.44	177,804.44	
3、社会保险费	267,671.35	2,126,703.38	2,231,860.11	162,514.62
其中：医疗及生育保险费	234,036.67	1,979,799.06	2,074,820.42	139,015.31
工伤保险费	33,634.68	146,904.32	157,039.69	23,499.31
4、住房公积金	17,229.00	1,052,573.00	915,028.00	154,774.00
5、工会经费和职工教育经费	334,673.28	294,756.26	319,352.06	310,077.48
合计	7,489,574.85	36,538,169.21	39,339,670.85	4,688,073.21

5.20.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	844,336.09	3,782,411.40	4,102,505.48	524,242.01
2、失业保险费	32,026.25	138,712.36	152,007.07	18,731.54
3、企业年金缴费				
合计	876,362.34	3,921,123.76	4,254,512.55	542,973.55

5.21 应交税费

税项	期末余额	期初余额
增值税	46,058,991.36	46,843,496.49
消费税	4,971.88	4,971.88
营业税	2,676,345.57	2,676,345.57
企业所得税	91.97	91.97
个人所得税	54,094.00	247,448.60
城市维护建设税	3,169,202.75	3,191,936.34
房产税	11,381,188.97	8,550,372.58
教育费附加	2,008,462.66	2,018,205.62
地方教育附加	1,516,792.54	1,523,287.87
环境保护税		22,253.64
土地使用税	8,029,817.48	3,346,270.17
其他	126,914.09	189,929.79



税项	期末余额	期初余额
合计	75,026,873.27	68,614,610.52

5.22 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	325,259,643.59	1,631.25
应付股利	3,752,358.63	7,049,058.63
其他应付款	29,565,748.55	24,722,206.72
合计	358,577,750.77	31,772,896.60

5.22.1 应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	1,423,005.26	1,631.25
长期借款应付利息	323,836,638.33	
合计	325,259,643.59	1,631.25

5.22.2 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,752,358.63	7,049,058.63
合计	3,752,358.63	7,049,058.63

5.22.3 其他应付款

5.22.3.1 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
预提费用	5,295,515.44	6,799,007.93
押金保证金	5,671,351.48	8,937,082.61
往来款	121,532.80	121,532.80
代收代付款	749,543.80	581,292.19
诉讼违约利息	11,653,612.32	4,469,954.31
其他	6,074,192.71	3,813,336.88
合计	29,565,748.55	24,722,206.72

5.22.3.2 账龄超过1年的重要其他应付款

无。

5.23 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款（附注 5.25）	1,170,524,999.77	1,757,607,035.26
一年内到期的借款利息	1,912,917.53	
合计	1,172,437,917.30	1,757,607,035.26

5.24 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	16,248,810.52	68,457,606.73
合计	16,248,810.52	68,457,606.73

5.25 长期借款



项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,678,524,999.77	359,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注 5.23）	1,170,524,999.77	
合计	508,000,000.00	359,000,000.00

长期借款（本金）明细情况：

贷款单位	期末余额	期间	利率	抵押物	担保方式	其中：一年内到期的长期借款
青 岛 悦 优 企 业 管 理 合 伙 企 业 （ 有 限 合 伙 ）	500,000,000.00	2020/11/6 至 2024/11/4	第一年、 第二年 9.47%， 第三年 12.5%	正源荟项目 1#、2#、3# 地块土地及 其新增建筑 物、附属物等	保证担保：正 源控股股份有 限公司	500,000,000.00
	670,400,000.00	2020/12/21 至 2024/9/20	第一年 13%，第 二、三年 15.5%	公司位于双 流区黄水镇 长沟村工业 用地国有建 设用地使用 权	质押担保：正 源控股股份有 限公司以持 有项目公司 51%的股权 提供股权质 押担保 保证担保：正 源控股股份有 限公司	670,400,000.00
深 圳 前 海 微 众 银 行 股 份 有 限 公 司	124,999.77	2021/12/15 至 2023/12/15	10.80%		保证担保：胡 海涛、吴小兵	124,999.77
兴 业 银 行 成 都 分 行	508,000,000.00	2023/6/14 至 2026/6/13	4.48%	正源荟项目 5#地块土地 及其从物、附 和物等	抵押担保：成 都正源荟置 业有限公司	
合计	1,678,524,999.77					1,170,524,999.77

5.25.3 已逾期未偿还的长期借款情况

本期末已逾期未偿还的长期借款总额为 1,170,524,999.77 元，其中重要的已逾期未偿还的长期借款情况如下：

借款单位	期末余额	借款利率（%）	逾期时间	逾期利率（%）
青岛悦优企业管理合伙企业（有限合伙）	500,000,000.00	第一年、第二年 9.47%，第三年 12.5%	2024/11/4	15.40
青岛悦优企业管理合伙企业（有限合伙）	670,400,000.00	第一年 13%，第二、 三年 15.5%	2024/9/20	7.80
深圳前海微众银行股份有限公司	124,999.77	10.80%	2023/12/15	14.22
合计	1,170,524,999.77			

5.26 预计负债

项目	期末余额	期初余额
未决诉讼	106,413.16	935,804.86



合计	106,413.16	935,804.86
----	------------	------------

5.27 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	964,294.11		87,663.24	876,630.87
合计	964,294.11		87,663.24	876,630.87

其他说明：与政府补助相关的递延收益

项目	年初余额	本年新增 补助金额	本年计入其 他收益金额	其他 变动	期末余额	与资产 相关
砂光裁板深加工生产线技术改造项目	611,078.28		55,552.72		555,525.56	是
2014 年工业扶持资金补贴	353,215.83		32,110.52		321,105.31	是
合计	964,294.11		87,663.24		876,630.87	

①根据成都市经济和信息化委员会、成都市财政局关于印发《成都市人民政府办公厅关于加快发展先进制造业实现工业转型升级发展若干政策的意见》实施细则的通知(成经发〔2015〕7号),公司收到次小薪材、三剩物 45 万 M3/年高中密度纤维板砂光裁板深加工生产线技术改造项目补助 105.55 万元;

②根据《双流县人民政府办公室关于印发《双流县促进工业经济转型升级的若干政策(试行)》的通知》(双办发〔2014〕21号),公司收到成都市双流区科技和经济发展局转来 2014 年鼓励技术改造资金补贴收入 61.01 万元。

5.28 股本

项目	期初余额	本期增减变动(+、-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	1,510,550,000.00						1,510,550,000.00

5.29 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	955,534,609.04			955,534,609.04
其他资本公积	64,935,715.85			64,935,715.85
合计	1,020,470,324.89			1,020,470,324.89

5.30 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股份回购	3,506,375.97			3,506,375.97
合计	3,506,375.97			3,506,375.97

5.31 其他综合收益

项目	期初	本期发生金额	期末
----	----	--------	----



	余额	本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	余额
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动	-234,752,538.36	-7,681,216.99		26,903.07	-113,252.31	-7,472,555.25	-115,048.67	-242,225,093.61
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								
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额								
其他综合收益合计	-234,752,538.36	-7,681,216.99		26,903.07	-113,252.31	-7,472,555.25	-115,048.67	-242,225,093.61

5.32 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	100,009,832.12			100,009,832.12
合计	100,009,832.12			100,009,832.12

5.33 未分配利润

项目	本期	上期
----	----	----



调整前上年末未分配利润	-961,772,093.04	-836,674,337.71
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-961,772,093.04	-836,674,337.71
加: 本期归属于母公司股东的净利润	-603,972,791.10	-125,052,739.60
其他综合收益结转留存收益	-19,639.24	-45,015.73
减: 提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-1,565,764,523.38	-961,772,093.04

5.34 营业收入和营业成本

5.34.1 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	987,370,047.47	1,038,685,122.21	786,511,854.45	717,317,056.75
其他业务	18,887,571.56	25,012,640.58	15,172,113.00	16,846,456.83
合计	1,006,257,619.03	1,063,697,762.79	801,683,967.45	734,163,513.58

5.34.2 营业收入扣除情况

项目	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,006,257,619.03	801,683,967.45
减: 与主营业务无关的业务收入	18,887,571.56	15,172,113.00
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	987,370,047.47	786,511,854.45

5.35 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,119,816.93	994,308.84
教育费附加	645,541.63	565,496.19
地方教育附加	430,254.95	376,324.15
印花税	290,007.12	582,112.67
房产税	3,145,404.06	1,041,887.02
土地使用税	7,260,344.96	2,290,320.40
车船税	4,431.60	6,263.20
环境保护税	-5,000.00	375,252.38
其他	50,882.20	131,759.80
合计	12,941,683.45	6,363,724.65

5.36 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	28,592,655.85	12,295,784.22
人工费用	7,993,121.24	6,554,314.70
车辆使用费		129,328.27
办公费	3,308,465.47	424,444.95
折旧摊销	1,981,947.93	48,237.90
差旅费	6,466.15	97,982.04



修理费	513,808.88	
业务费	62,489.44	346,598.62
物业管理费		2,174,566.82
其他	515,938.59	10,264.93
合计	42,974,893.55	22,081,522.45

其他说明：

5.37 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	31,656,090.64	33,416,545.46
无形资产摊销	5,079,275.16	4,641,836.10
固定资产折旧	16,890,198.29	17,053,272.71
咨询费	2,500,897.10	3,317,467.39
办公费	187,228.44	850,010.07
车辆使用费	214,934.89	295,250.54
差旅费	334,542.37	370,738.34
修理费	351,400.33	640,162.36
停机损失	42,493,706.55	32,063,877.13
诉讼费	1,707,973.07	1,631,843.82
其他	4,630,407.48	5,719,298.80
合计	106,046,654.32	100,000,302.72

5.38 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	44,193,095.76	7,643,222.66
利息收入	271,990.03	731,863.55
手续费及其他	246,428.67	398,446.58
合计	44,167,534.40	7,309,805.69

5.39 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常经营相关的政府补助：		
增值税退税款		714,205.51
砂光裁板深加工生产线技术改造项目	55,552.72	55,552.72
2014 年工业扶持资金补贴-技术改造	32,110.52	32,110.52
增值税加计抵减及免征	3,327.61	254,620.39
稳岗补贴	50,259.96	72,944.90
其他零星政府补助	40,221.28	169,651.84
合计	181,472.09	1,299,085.88

5.40 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	354,058.13	219,882.08
处置金融工具取得的投资收益	103,735.07	72,679.16
其中：应收款项融资		-70,735.49
交易性金融资产	103,735.07	86,380.16



以公允价值计量且变动计入当期损益的其他非流动金融资产		57,034.49
理财产品收益		1,480.30
合计	457,793.20	294,041.54

5.41 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且变动计入当期损益的其他非流动金融资产	940,818.25	-2,333,474.79
合计	940,818.25	-2,333,474.79

5.42 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-69,956,978.39	-28,251,571.36
合计	-69,956,978.39	-28,251,571.36

5.43 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价准备	-264,664,459.74	-29,499,689.94
固定资产减值准备		
合同资产减值准备	-6,707.76	1,004,811.09
合计	-264,671,167.50	-28,494,878.85

5.44 资产处置收益

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得	63,083.66	-889.13
合计	63,083.66	-889.13

5.45 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无法支付款项	16,011.82	2,054,790.42	
违约金收入	493,000.00	365,000.00	
股东违规减持收益	7,340,399.44		
其他	68,192.53	127,629.03	
合计	7,917,603.79	2,547,419.45	

5.46 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、滞纳金	5,427.56	221,063.21	
违约赔偿款	8,025,046.75	6,728,025.54	
非流动资产报废损失	5,448.32	18,586.12	
其他	308,305.90	77,405.14	
合计	8,344,228.53	7,045,080.01	

5.47 所得税费用



5.47.1 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	354.31	2,369,414.36
递延所得税费用	7,312,462.21	-6,268,958.44
合计	7,312,816.52	-3,899,544.08

5.47.2 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-596,982,512.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	-149,245,628.26
子公司适用不同税率的影响	51,991.09
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	122,428.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	149,288,910.07
本期转回前期确认的递延所得税资产	7,095,115.62
所得税费用	7,312,816.52

5.48 现金流量表项目

5.48.1 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到与收益相关的政府补助	122,852.94	123,381.59
收到租赁款		6,796,107.62
代收水电费	989,125.05	35,693.84
收到保证金	30,000.00	
其他	48,275,490.83	32,230,803.74
合计	49,417,468.82	39,185,986.79

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
期间费用	10,723,591.77	17,145,164.18
支付保证金	210,000.00	1,911,874.80
退还保证金		25,000,000.00
其他	19,015,211.20	858,063.66
合计	29,948,802.97	44,915,102.64

5.48.2 与筹资活动有关的现金

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
融资顾问费	8,584,766.67	32,100,186.61
合计	8,584,766.67	32,100,186.61

5.49 现金流量表补充资料



5.49.1 现金流量表补充资料

补充资料	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	-604,295,329.43	-126,320,704.83
加：信用减值损失	69,956,978.39	28,251,571.36
资产减值损失	264,671,167.50	28,494,878.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	59,220,664.35	54,762,563.44
使用权资产折旧		
无形资产摊销	5,639,484.12	5,627,679.25
长期待摊费用摊销	4,856,427.21	5,550,855.18
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）	-63,083.66	889.13
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,448.32	18,586.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-940,818.25	2,333,474.79
财务费用（收益以“-”号填列）	44,193,095.76	7,643,222.66
投资损失（收益以“-”号填列）	-457,793.20	-294,041.54
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,170,751.98	-6,036,661.56
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-232,296.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	748,591,813.73	-137,043,462.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	189,925,765.36	193,349,495.05
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-615,646,145.09	516,329,925.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	172,828,427.09	572,435,974.92
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	145,497,202.32	287,481,191.22
减：现金的期初余额	150,059,128.18	137,422,063.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,561,925.86	150,059,128.18

5.49.2 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	145,497,202.32	287,481,191.22
其中：库存现金	31,310.46	83,986.04
可随时用于支付的银行存款	142,270,919.16	284,661,702.39
可随时用于支付的其他货币资金	3,194,972.70	2,735,502.79
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	145,497,202.32	287,481,191.22

5.50 所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------



银行存款	1,275,696.20	司法冻结
存货	2,203,421,728.92	借款抵押、司法冻结
固定资产	484,718,631.93	借款抵押、司法冻结
无形资产	172,147,325.62	借款抵押、司法冻结
合计	2,861,563,382.67	

6、合并范围的变更

6.1 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

6.2 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

6.3 反向购买

本期未发生反向购买。

6.4 处置子公司

本期未处置子公司。

6.5 其他原因的合并范围变动

6.5.1 本期新设的子公司

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
海南正源润智科技有限公司	2024-11-12		
四川正源兴程科技有限公司	2024-10-22		
成都悦汇佳源商贸有限公司	2024-10-22		
成都禧悦悦逸酒店管理有限公司	2024-09-03		
成都聚力开源建筑装饰工程有限公司	2024-08-08		
成都正源禧悦心选商贸有限公司	2024-04-28	-20,951.29	-20,951.29
成都佳之汇商贸有限公司	2024-01-02	-10,791.38	-10,791.38
成都悦之丰商贸有限公司	2024-01-02	-651.80	-651.80

6.5.2 本期清算注销的子公司

名称	不再纳入合并范围的时间
四川溢丰源板材有限公司	2024-08-26

7、在其他主体中的权益

7.1 在子公司中的权益

7.1.1 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%		表决权比例	取得方式
				直接	间接		



四川鸿腾源实业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	板材加工	10.00	90.00	100.00	出资设立
四川泰祥源实业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	板材加工	100.00		100.00	出资设立
四川美安美木业有限公司	四川省南充市	四川省南充市	板材加工	10.00	90.00	100.00	出资设立
成都正源禧悦酒店有限公司	四川省成都市	四川省成都市	酒店管理；餐饮服务	100.00		100.00	出资设立
延安荟源科技有限公司	陕西省延安市	陕西省延安市	投资咨询	100.00		100.00	出资设立
四川漂源建设有限公司	四川省成都市	四川省成都市	工程施工	85.00	15.00	100.00	出资设立
成都美安美智能家居有限公司	四川省成都市	四川省成都市	智能家居产品研发、设计、销售	90.00	10.00	100.00	出资设立
成都正源银河里置业有限责任公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发经营；房屋租赁		100.00	100.00	出资设立
光华八九八资本管理有限公司	北京市	北京市	资产管理、项目投资、投资管理	73.00		73.00	同一控制下企业合并
海南融漂源货运代理有限公司	海南省海口市	海南省海口市	国际国内货运代理，货运信息咨询	100.00		100.00	出资设立
成都正源荟置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发经营；房屋租赁	100.00		100.00	出资设立
珠海溢融源科技发展有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	实业投资，投资咨询，物业管理，货物或技术进出口	100.00		100.00	出资设立
西安润泽源物流有限公司	陕西省西安市	陕西省西安市	货物运输代理		100.00	100.00	出资设立
成都荟泽源置业有限公司	四川省成都市	四川省成都市	房地产开发经营；房屋租赁	100.00		100.00	出资设立
海南正源新型材料科技有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业	90.00	10.00	100.00	出资设立
海南正源新能源科技有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业		100.00	100.00	出资设立
海南正源绿能科技有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业		100.00	100.00	出资设立
海南正源新能源材料有限公司	海南省海口市	海南省海口市	批发业		100.00	100.00	出资设立
北京正源绿能科技有限公司	北京市朝阳区	北京市朝阳区	科技推广和应用服务业		100.00	100.00	出资设立
中国储能集团股份有限公司	中国香港	中国香港	贸易业		51.00	51.00	出资设立
中国绿能科技集团有限公司	中国香港	中国香港	贸易业		51.00	51.00	出资设立
中国博远能源股份集团有限公司	中国香港	中国香港	贸易业		51.00	51.00	出资设立
中国金宝金融控股集团有限公司	中国香港	中国香港	贸易业		51.00	51.00	出资设立
海南正源润智科技有限公司	海南省海口市	海南省海口市	信息技术咨询服务	100.00		100.00	出资设立
四川正源兴程科技有限公司	四川省成都市	四川省成都市	信息技术咨询服务	100.00		100.00	出资设立
成都悦汇佳源商贸有限公司	四川省成都市	四川省成都市	批发和零售业	100.00		100.00	出资设立
成都禧悦悦逸酒店管理有限公司	四川省成都市	四川省成都市	租赁和商务服务业		100.00	100.00	出资设立



成都聚力开源建筑装饰工程有限公司	四川省成都市	四川省成都市	建筑业		100.00	100.00	出资设立
成都正源禧悦心选商贸有限公司	四川省成都市	四川省成都市	批发和零售业		100.00	100.00	出资设立
成都佳之汇商贸有限公司	四川省成都市	四川省成都市	批发和零售业		100.00	100.00	出资设立
成都悦之丰商贸有限公司	四川省成都市	四川省成都市	批发和零售业		100.00	100.00	出资设立

7.1.2 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
光华八九八资本管理有限公司	27.00%	-275,615.42		

7.1.3 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
光华八九八资本管理有限公司	13,044,222.39	35,090,276.84	48,134,499.23	142,153.38		142,153.38

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
光华八九八资本管理有限公司	5,384,238.84	44,468,982.61	49,853,221.45	186,376.84		186,376.84

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
光华八九八资本管理有限公司	776,223.13	-1,194,586.43	-1,194,586.43	-2,309,412.10

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
光华八九八资本管理有限公司	2,314,675.33	-4,696,167.49	-4,696,167.49	-5,332,587.63

8、与金融工具相关的风险

8.1 金融工具产生的各类风险

8.1.1 风险管理目标和政策



本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、应付账款、应付利息、其他应付款、短期借款等。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本公司财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本公司已制定风险管理政策以辨别和分析本公司所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本公司的风险水平。本公司会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变。本公司的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括利率风险、汇率风险和商品价格风险/权益工具价格风险）。

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险、流动性风险和市场风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手方的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司



没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，欠款金额前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 93.21%（2023 年：91.32%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 27.72%（2023 年：23.89%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

（4）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司银行借款人民币 564,616,800.67 元（2023 年 12 月 31 日：人民币 821,644,999.77 元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

（5）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本公司的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本公司认为面临的汇率风险并不重大。

（6）金融资产转移已整体终止确认但转出方继续涉入已转移金融资产的相关风险



报告期内，本公司无已背书和已贴现但未到期的银行承兑汇票。

2、资本管理

公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2024 年 12 月 31 日，公司的资产负债率为 79.01%（2023 年 12 月 31 日：72.63%）。

9、公允价值的披露

9.1 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（1）应收款项融资				
（2）交易性金融资产	7,613,039.73			7,613,039.73
①以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	7,613,039.73			7,613,039.73
其中：债务工具投资	3,385,000.00			3,385,000.00
权益工具投资				
理财产品投资	4,228,039.73			4,228,039.73
衍生金融资产				
②指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
其中：债务工具投资				
权益工具投资				
（3）其他非流动金融资产	9,780,445.38			9,780,445.38
①以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	9,780,445.38			9,780,445.38
其中：债务工具投资				
权益工具投资				
衍生金融资产	9,780,445.38			9,780,445.38
②指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
其中：债务工具投资				
权益工具投资				
（4）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产		4,135,867.45	23,738,916.62	27,874,784.07



其中：权益工具投资		4,135,867.45	23,738,916.62	27,874,784.07
持续以公允价值计量的资产总额	17,393,485.11	4,135,867.45	23,738,916.62	45,268,269.18

9.2 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

(1) 因被投资新疆贯喜君赢股权投资管理有限合伙企业、宁波梅山保税港区光华八九八股权投资合伙企业（有限合伙）、珠海光华八九八赢创股权投资合伙企业（有限合伙）、珠海光华八九八和鼎股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴厚熙璞森股权投资合伙企业（有限合伙）、珠海光华八九八赢博股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴厚熙朝夕股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴厚熙海生股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳逻辑汇科技有限公司、嘉兴厚熙宸浩股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴厚熙志祺创业投资合伙企业（有限合伙）经营环境、经营情况及财务状况未发生重大变化，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

10、关联方及关联交易

10.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
正源房地产开发有限公司	辽宁省大连市	房地产开发	794,685.6542	23.83	23.83
海南福瑞源健康管理有限公司	海南省海口市	健康管理	50,000.00	0.04	0.04
海南正源幸福健康投资有限公司	海南省海口市	健康项目投资	50,000.00	0.24	0.24
海南正源幸福生物科技有限公司	海南省海口市	生物科技	50,000.00	0.01	0.01

本公司的母公司情况说明：正源房地产开发有限公司成立于1992年11月28日，公司住所位于辽宁省大连市沙河口区五一路107-1号，注册资本7,946,856,542元。法定代表人：杨军。主要从事房地产开发业务，经营范围：位于大连市沙河口区五一路99号的幸福E家1-3期、位于沙河口区五一路97号的幸福E家4期、位于沙河口区汉阳街8号和汉阳街10号的幸福E家5期(3、4-1、4-2、5、6、7、8-1、8-2区)的房屋开发、销售；物业管理；房屋租赁***（外资比例低于25%）。正源地产的股东为北京利源投资有限公司、大连正源尚峰尚水贸易有限公司（外国法人独资）、黛世有限公司(Dash Limited)，分别持有正源地产50.95%、41.08%、7.97%的股权。富彦斌先生持有北京利源投资有限公司67.00%股权，张伟娟女士持有北京利源投资有限公司33.00%股权，富彦斌先生为公司实际控制人。其中：富彦斌先生与张伟娟女士系夫妻关系。

海南福瑞源健康管理有限公司为正源房地产开发有限公司的全资子公司，海南正源幸福健康投资有限公司、海南正源幸福生物科技有限公司与正源房地产开发有限公司为同一



控制下的关联公司，正源房地产开发有限公司与海南福瑞源健康管理有限公司、海南正源幸福健康投资有限公司及海南正源幸福生物科技有限公司系一致行动人。

报告期期末，正源地产及其控股子公司和受同一控制人控制的关联公司合计持有公司股份 364,312,020 股，占公司总股本的 24.12%。

本公司的最终控制方为富彦斌先生。

10.2 本公司的子公司情况

详见附注“7.1 在子公司中的权益”。

10.3 本公司的合营和联营企业情况

无。

10.4 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
正源房地产开发有限公司	控股股东
四川国栋建设集团有限公司	参股股东
王春鸣	其他
四川国栋建设薯业有限公司	参股股东的子公司
成都国栋南园投资有限公司	参股股东的子公司
成都升泰物业管理有限公司	控股股东的子公司
成都升泰物业管理有限公司双流分公司	控股股东的子公司
成都国栋南园投资有限公司陕西街酒店分公司	参股股东的子公司
北京美美公社健康管理有限公司	控股股东的子公司
北京正源仓储有限责任公司	控股股东的子公司
南京林庄房地产开发有限公司	控股股东的子公司
南京凯隆房地产开发有限公司	控股股东的子公司
大连海汇房地产开发有限公司	控股股东的子公司
北京世纪正源房地产开发有限公司	控股股东的子公司
大连润丰源投资有限公司	控股股东的子公司

10.5 关联方交易情况

10.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

无。

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
正源房地产开发有限公司	酒店房款	78,193.00	65,644.34
北京正源仓储有限责任公司[注1]	工程收入		
南京林庄房地产开发有限公司[注2]	工程收入	2,038,898.25	3,566,392.65
南京凯隆房地产开发有限公司[注3]	工程收入	4,838,287.41	54,080,680.15
大连海汇房地产开发有限公司[注4]	工程收入		



购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：

[注 1]：（1）经公司 2018 年 8 月 7 日召开的 2018 年第三次临时股东大会决议通过，由公司下属子公司四川漂源建设有限公司（以下简称“漂源建设”）与控股股东下属子公司北京正源仓储有限责任公司（以下简称“正源仓储”）签订工程施工合同（该工程施工项目具体由分项小工程构成），合同总造价暂估为 20,005.03 万元（含税），漂源建设为正源仓储所在工程项目 898 创新空间装修改造小市政配套工程（工程地点：北京市朝阳区将台路 14 号）提供污水、雨水、雨水调蓄池系统、给水及中水、消防外线、热力管道、空调外线、室外电气综合管线等工程施工服务。截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 10,296.24 万元。（2）经 2018 年 12 月 5 日召开的 2018 年第四次临时股东大会决议通过，由公司下属子公司漂源建设与控股股东下属子公司正源仓储、承租方（金瓜子科技发展（北京）有限公司及瓜子汽车服务（天津）有限公司）签订装饰装修工程施工协议（该装饰装修工程施工项目为正源北京 898 创新空间项目的瓜子保卖场及办公区工程，包含 B03 号楼、B06 号楼、B07 号楼、A04 号楼、C01 号楼以及 C02 号楼办公部分的室内、外装饰装修），合同总造价暂估为 26,047.21 万元（含税）（其中正源仓储直接向漂源建设支付的工程款暂估价为 19,247.21 万元，由承租方根据正源仓储指示代其向漂源建设支付的改造工程造价差额款暂估为 6,800.00 万元）。截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 26,151.05 万元。（3）经 2019 年 6 月 28 日召开的公司第九届董事会第二十七次会议审议通过，由公司下属子公司漂源建设与控股股东下属子公司正源仓储签订《北京 898 创新空间各单体室内、外装饰装修工程施工协议》，由漂源建设负责为正源仓储北京 898 创新空间 A07 号楼、A09 号楼、A05 号楼、A06 号楼、D09 号楼、A10 号楼、A02、G01-G03、原食堂部分的室内、外进行装饰装修，合同总价暂估为 4,967.05 万元（含税）。截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 3,296.34 万元。（4）经 2019 年 11 月 22 日召开的第九届董事会第三十一次会议审议通过，由公司下属子公司漂源建设与控股股东下属子公司正源仓储签订《北京 898 创新空间 A01、C02 会议中心装修改造工程施工协议》，由漂源建设漂源建设承包北京 898 创新空间 A01、C02 会议中心精装修、通风空调、采暖、给排水、电气、消防、幕墙工程，项目总价款暂估为 6,270.00 万元（含税）。截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 5,752.29 万元。

[注 2]：（1）经公司 2017 年 6 月 7 日召开的公司第九届董事会第三次会议审议通过，由公司与控股股东正源房地产开发有限公司下属子公司北京正源仓储有限责任公司（以下简称“正源仓储”）和南京林庄房地产开发有限公司（以下简称“南京林庄”）签订景观工程施工合同，合同暂估总价分别为 6,035.00 万元和 5,120.61 万元（均含税）。公司为上述两个公司所在项目提供景观绿化工程施工服务。截至本报告期末，正源仓储景观工程根据工程完工进度共实现工程收入 4,107.18 万元，其中南京林庄景观工程项目本期已办理



竣工结算。（2）经公司 2017 年 12 月 26 日召开的公司第九届董事会第十四次会议审议通过，由公司下属子公司溧源建设与控股股东下属子公司南京林庄签订工程施工合同，合同总价款暂估为 2,833.20 万元（含税），由溧源建设负责南京林庄项目（位于南京市浦口区汤泉镇汤泉街道江星线南侧）C 组团 1#~12#住宅（含地下室）及地下车库工程的土建及水电安装。经 2019 年 9 月 16 日召开的 2019 年第一次临时股东大会决议通过，溧源建设与南京林庄签订补充协议，主要对原《建设工程施工合同》中涉及工程项目的主要材料、设备单价确认方式进行合理调整，以及进一步明确原工程量清单缺项等的处理约定等。截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 5,233.17 万元。（3）经公司 2019 年 11 月 22 日召开的第九届董事会第三十一次会议审议通过，由公司下属子公司溧源建设与控股股东下属子公司南京林庄签订《尚峰尚水二期 C 组团样板间装修工程总承包合同》，由溧源建设承包尚峰尚水二期 C 组团样板间 C11 栋 103#、104#；C12 栋 101#、103#精装修工程（含洽商及变更）的设计、施工、软装饰品及家具家电摆场等交钥匙工程，项目暂估总价款 1,502.29 万元（含税），该项目本期已办理竣工结算，截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 1,502.56 万元。（4）经公司 2020 年 6 月 19 日召开的第十届董事会第二次会议审议通过，由公司下属子公司溧源建设与控股股东下属子公司南京林庄签订《尚峰尚水二期 C 组团景观绿化工程施工合同》，由溧源建设承包尚峰尚水二期 C 组团景观绿化工程（含洽商及变更）的施工，合同总价款暂估为 930.00 万元（含税），截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 277.29 万元。

[注 3]：（1）经公司 2018 年 1 月 12 日召开的 2018 年第一次临时股东大会决议通过，由公司下属子公司溧源建设与控股股东下属子公司南京凯隆房地产开发有限公司（以下简称“南京凯隆”）签订工程施工合同，合同总价款暂估为 15,476.40 万元（含税），由溧源建设负责南京凯隆项目（位于南京市浦口区汤泉镇汤泉街道江星线南侧）D1 组团 1#~5#商业、6#~51#住宅（含地下室）及地下车库、配电房（52#、88#）的土建和水电安装工程施工。经 2019 年 9 月 16 日召开的 2019 年第一次临时股东大会决议通过，溧源建设与南京凯隆签订补充协议，对原《建设工程施工合同》中涉及工程项目的主要材料、设备单价确认方式等进行合理调整，以及进一步明确原工程量清单缺项等的处理约定。截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 21,577.26 万元。（2）经公司 2020 年 6 月 19 日召开的第十届董事会第二次会议审议通过，由公司下属子公司溧源建设与控股股东下属子公司南京凯隆签订《尚峰尚水三期 D1 组团景观绿化工程施工合同》，合同总价款暂估为 5,270.00 万元（含税），由溧源建设承包尚峰尚水三期 D1 组团景观绿化工程（含洽商及变更）的施工，截至本报告期末，根据工程完工进度共实现工程收入 1,703.56 万元。

[注 4]：经 2019 年 9 月 16 日召开的 2019 年第一次临时股东大会决议通过，由公司下属子公司溧源建设与控股股东下属子公司大连海汇房地产开发有限公司（以下简称“大连



海汇”)签订建设工程施工合同,由瀑源建设承包大连开发区西山小区拆迁改造 C01#-C06#、C15#、C16#、C17#建筑安装工程及规划红线范围内的景观绿化、道路、给水、雨污水管网配套工程(发包人另行发包的除外),施工合同总价款暂估为 33,564.65 万元(含税)。截至本报告期末,根据工程完工进度共实现工程收入 17,233.00 万元。

10.5.4 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
正源房地产开发有限公司	396,000,000.00	2019/12/5	2029/12/4	否

10.5.5 关键管理人员报酬

项目	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
关键管理人员报酬	321.00	359.33

10.6 关联方应收应付款项

10.6.1 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
应收账款	南京凯隆房地产开发有限公司	106,440,021.70	109,622,349.87
应收账款	四川国栋建设集团有限公司	5,568,039.42	5,568,039.42
应收账款	南京林庄房地产开发有限公司	21,108,296.07	19,603,560.11
应收账款	北京正源仓储有限责任公司	142,271,109.76	142,417,670.20
应收账款	大连海汇房地产开发有限公司	85,604,369.32	85,604,369.32

注：控股股东正源地产因目前已不能清偿到期债务且资产不足以清偿全部债务，于 2022 年 9 月 26 日向辽宁省大连市中级人民法院（以下简称“大连中院”）提交重整（含预重整）申请；正源地产于 2023 年 7 月 10 日收到大连中院决定对正源地产进行预重整并指定临时管理人的《决定书》，2023 年 7 月 24 日，正源地产预重整期间临时管理人发布了《正源房地产开发有限公司预重整期间债权申报公告》。2024 年 4 月 1 日，正源地产收到临时管理人辽宁恒信律师事务所送达的辽宁省大连市中级人民法院（2023）辽 02 破申 5-4 号《决定书》和（2023）辽 02 破申 5 号《民事裁定书》：正源地产提出重整方案尚需讨论协商，申请撤回预重整申请，大连中院决定终结正源地产的预重整程序；裁定准许正源地产撤回重整申请。

正源地产下属南京凯隆房地产开发有限公司、南京林庄房地产开发有限公司因资产明显小于负债，不能清偿到期债务，于 2023 年 9 月 19 日向江苏省南京市浦口区人民法院（简称“浦口区法院”）申请进行预重整，并于 2023 年 9 月 27 日收到浦口区法院《预重整决定书》（（2023 苏 0111 破申 69 号）、（2023 苏 0111 破申 70 号）），决定对南京凯隆、南京林庄进行预重整立案。2024 年 7 月 15 日，南京市浦口区人民法院发布公告，宣告南京凯隆房



地产开发有限公司、南京林庄房地产开发有限公司破产。经公开信息查询，南京凯隆、南京林庄两处土地使用权及在建工程、构筑物、附属设施已于 2025 年 4 月 8 日拍卖成交。

通过前期对管理人的访谈确定，应收南京林庄和南京凯隆的工程款具有优先受偿权，其资产价值足够覆盖该工程款。应收正源仓储、大连海汇的工程款与南京林庄和南京凯隆工程款性质相似，结合管理人对南京项目工程款的认定意见以及公司咨询法律顾问，上述工程款具有优先受偿权；同时调查 2 家公司的资产情况，其资产价值可以覆盖该工程款。期末公司子公司漂源建设对应收上述工程款的可收回性做减值测试，经减值测试后，按信用风险特征的账龄组合计提坏账准备。

10.6.2 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	成都国栋南园投资有限公司	861,729.09	861,729.09

11、承诺及或有事项

11.1 重大承诺事项

报告期内不存在需要披露的重要承诺事项。

11.2 或有事项

11.2.1 未决诉讼仲裁

截至 2024 年 12 月 31 日，公司累计未决诉讼、仲裁 404 个，涉及金额 33,999.33 万元，占公司 2023 年度经审计净资产的 23.76%。其中：公司作为原告的诉讼 3 个，涉及金额 4,171.31 万元，占公司 2023 年度经审计净资产的 2.91%；公司作为被告的诉讼、仲裁 401 个，涉及金额 29,828.02 万元。占公司 2023 年度经审计净资产的 20.84%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在单项涉案金额占公司 2023 年度经审计净资产绝对值 10%以上的重大诉讼、仲裁事项，本公司已披露的单项涉案金额超过 1,000 万元的诉讼 8 个，具体如下：

序号	案件编号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	涉案本金 (万元)	案件阶段
1	(2023)川 0116 民初 5966 号	江油市信实物资 有限责任公司	四川鸿腾源实业 有限公司	买卖合同 纠纷	2,158.27	申请执行
2	(2023)川 1303 民初 4405 号	江油市信实物资 有限责任公司	四川美安美木业 有限公司	买卖合同 纠纷	1,130.25	未履行生 效判决
3	(2024)川 0116 民初 1774 号	四川鸿腾源实业 有限公司	四川美安美木业 有限公司	合同纠纷	2,081.68	未履行生 效判决
4	(2024)川 1303 民初 1951 号	中国邮政储蓄 银行股份有限 公司南充市高	被告一：四川美安 美木业有限公司 被告二：正源控股	金融借款 合同纠纷	1,057.80	申请执行



		坪区支行	股份有限公司			
5	(2024)川0116 民初3583 号	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市双流区支行	被告一：四川鸿腾源实业有限公司 被告二：正源控股股份有限公司	金融借款合同纠纷	1,069.95	未履行生效判决
6	(2024)川0105 民初21470 号	四川省国托物业管理有限公司	正源控股股份有限公司	物业服务纠纷	1,017.48	一审
7	(2022)辽0291 民初6445 号	辽宁新恒基岩土工程有限公司	四川瀑源建设有限公司	建设工程分包合同纠纷	1,004.26	申请执行
8	(2024)辽 0291 民初 10416 号	四川瀑源建设有限公司	大连海汇房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	2,079.63	一审

12.2.2 对外担保

截至 2024 年 12 月 31 日，应披露的对外担保情况如下：

担保方	担保类型	被担保方	担保金额 (万元)	担保期限	担保是否已经履行完毕
正源控股股份有限公司	质押担保	成都正源荟置业有限公司	148,040（其中30,000 万元未放款）	自质押协议生效之日起至被担保义务已经由债务人履行完毕或被质权人豁免	否
	保证担保			主合同项下全部义务履行期限届满之日起三年	
	抵押担保		68,040（包含在上述 148,040 万元内）	2020 年 12 月 30 日起至被担保义务已经由债务人履行完毕或被抵押权人豁免	否
正源控股股份有限公司	保证担保	成都正源荟置业有限公司	6,000.00	保证人承担保证责任的保证期间为债务履行期限届满之日起三年	否
正源控股股份有限公司	保证担保	四川鸿腾源实业有限公司	960.00	自 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 9 日止	否
成都美安美智能家居有限公司	质押担保				
正源控股股份有限公司	保证担保	四川鸿腾源实业有限公司	1,000.00	担保期间为自主合同债务履行期限届满之日起三年	否
	抵押担保				
正源控股股份有限公司	保证担保	四川鸿腾源实业有限公司	400.00	自债权人、债务人之间最后一笔合同、协议或其他法律文件约定的债务履行期限届满之日起 3 年	否
正源控股股份有限公司	保证担保	四川鸿腾源实业有限公司	500.00	与《实物销售协议》履行期限一致	否
正源控股股份有限公司	保证担保	四川美安美木业有限公司	1,000.00	担保期间为自主合同债务履行期限届满之日起三年	否
正源控股股份有限公司	保证担保	四川美安美木业有限公司	280.00	担保期间为自主合同债务履行期限届满之日起三年	否

截至本报告期末，公司对外担保逾期累计金额 119,558.21 万元（不含违约金）。

（1）公司为子公司鸿腾源向供应商邦力达（成都）农业发展有限公司采购原材料提供担保的应付款项全部余额 256.16 万元到期未支付，邦力达对鸿腾源提起诉讼并要求公司承



担连带责任，该案达成执行和解，若鸿腾源未能按和解协议分期履行付款义务，公司将承担连带责任。

(2) 公司为子公司鸿腾源向供应商北京京东工业品贸易有限公司采购原材料提供担保的应付款项全部余额 44.05 万元到期未支付，截至本报告披露日，京东工业已对鸿腾源提起诉讼并要求公司承担连带责任，目前该案在二审阶段，公司可能承担连带责任。

(3) 子公司鸿腾源向中国邮政储蓄银行股份有限公司（以下简称“邮储银行”）借款 1,000 万元已于 2024 年 3 月 21 日到期，未清偿借款本金余额 999 万元，公司为鸿腾源向邮储银行该笔借款提供的连带责任保证担保和抵押担保逾期。报告期后，该笔借款已结清。

(4) 子公司美安美木业向邮储银行借款 1,000 万元已于 2024 年 3 月 23 日到期，未清偿借款本金余额 989 万元，公司为美安美木业向邮储银行该笔借款提供的连带责任保证担保逾期。邮储银行已对美安美木业和公司提起诉讼，目前该案已判决公司承担连带责任。

(5) 子公司美安美木业向成都银行南充分行借款 280 万元已于 2024 年 8 月 28 日全部到期，未清偿借款本金余额 230 万元，公司为美安美木业向成都银行该笔借款提供连带责任保证担保逾期。成都银行已对美安美木业和公司提起诉讼，目前该案已判决公司承担连带责任。

(6) 子公司正源荟因开发建设成都双流·正源国际荟产城融合项目向青岛悦优企业管理合伙企业（有限合伙）的借款余额 117,040 万元于 2024 年 11 月 4 日全部到期，公司为正源荟向青岛悦优借款提供的保证担保、质押担保和抵押担保逾期，公司可能承担连带责任。公司、正源荟与青岛悦优持续沟通，积极协商解决方案，妥善化解债务风险。

12、资产负债表日后事项

12.1 子公司债务重组

受宏观经济环境、行业环境、信用环境以及经济恢复期供应链压力凸显等多重不利因素的叠加影响，公司子公司四川鸿腾源实业有限公司（以下简称“鸿腾源”）的人造板业务出现阶段性流动性紧张，因未能按合同约定付款而引发大量供应商诉讼，主要银行账户被司法冻结、生产线被司法查封，截至目前鸿腾源人造板生产线仍未恢复生产。公司为妥善化解供应商债务问题，在地方政府的指导以及各方全力支持下，按照市场化、法治化的原则，公司、子公司鸿腾源、子公司成都正源禧悦酒店有限公司（以下简称“禧悦酒店”）与广州市新佳业投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“新佳业”）就鸿腾源债务重组相关事项达成一致意见，新佳业作为第三方债务重组投资人以代偿、债权收购等方式协助鸿腾源解决债务问题。公司于 2025 年 1 月 8 日召开第十一届董事会第十四次会议，审议通过了《关于子公司鸿腾源债务重组方案的议案》及相关担保议案。



12.2 子公司债务逾期资产被拍卖

因日常生产经营需要，公司子公司美安美木业向中国邮政储蓄银行股份有限公司南充市高坪区支行（以下简称“邮储银行”）申请借款 1,000 万元，额度存续期为 48 个月，在借款期限内发生的单笔借款期限最长为 12 个月（单笔借款期限系指自单笔借款提款日起至约定的还款日止的期间），该笔借款于 2022 年 3 月 30 日发放，公司为该笔借款提供连带责任保证担保，美安美木业以其名下持有部分不动产所有权提供抵押担保。

截至 2024 年 3 月 23 日（到期日），美安美木业尚未按期清偿该笔借款，公司为美安美木业向邮储银行提供的连带责任保证担保逾期。

美安美木业于 2025 年 4 月收到四川省南充市高坪区人民法院（以下简称“高坪法院”）《执行公告》【（2024）川 1303 执 3299 号】，邮储银行与美安美木业、正源股份借款合同纠纷一案，高坪法院作出（2024）川 1303 民初 1951 号判决书已生效，因美安美木业、正源股份未履行该判决书确定的义务，高坪法院将依法对登记在美安美木业名下位于四川省南充市高坪区东顺路、高坪区兴安路的房屋、土地使用权以及厂区内所有属于美安美木业的机器设备予以拍卖。

截至 2025 年 4 月 22 日，除上述事项外，本公司不存在其他应披露或调整的重大日后事项。

13、其他重要事项

13.1 大股东及关联方债务风险

控股股东正源地产因目前已不能清偿到期债务且资产不足以清偿全部债务，于 2022 年 9 月 26 日向辽宁省大连市中级人民法院（以下简称“大连中院”）提交重整（含预重整）申请；正源地产于 2023 年 7 月 10 日收到大连中院决定对正源地产进行预重整并指定临时管理人的《决定书》，2023 年 7 月 24 日，正源地产预重整期间临时管理人发布了《正源房地产开发有限公司预重整期间债权申报公告》。2024 年 4 月 1 日，正源地产收到临时管理人辽宁恒信律师事务所送达的辽宁省大连市中级人民法院（2023）辽 02 破申 5-4 号《决定书》和（2023）辽 02 破申 5 号《民事裁定书》：正源地产提出重整方案尚需讨论协商，申请撤回预重整申请，大连中院决定终结正源地产的预重整程序；裁定准许正源地产撤回重整申请。

正源地产下属南京凯隆房地产开发有限公司、南京林庄房地产开发有限公司因资产明显小于负债，不能清偿到期债务，于 2023 年 9 月 19 日向江苏省南京市浦口区人民法院（简称“浦口区法院”）申请进行预重整，并于 2023 年 9 月 27 日收到浦口区法院《预重整决定书》（（2023 苏 0111 破申 69 号）、（2023 苏 0111 破申 70 号）），决定对南京凯隆、



南京林庄进行预重整立案。2024 年 7 月 15 日，南京市浦口区人民法院发布公告，宣告南京凯隆房地产开发有限公司、南京林庄房地产开发有限公司破产。经公开信息查询，南京凯隆、南京林庄两处土地使用权及在建工程、构筑物、附属设施已于 2025 年 4 月 8 日拍卖成交。

13.2 大股东股权质押、冻结事项

(1) 控股股东正源房地产开发有限公司将其持有的公司 358,060,570.00 股无限售流通股股票质押给渤海银行股份有限公司大连分行（以下简称“渤海银行”），并于 2017 年 1 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了质押登记手续。质押期限为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理出质登记之日起至全部被担保债务被无条件地并不可撤销地支付和偿还完毕之日或协议项下所设定的担保被无条件地并不可撤销地解除和履行完毕之日止。公司于 2025 年 1 月 21 日披露了《关于控股股东所持公司股份将被司法拍卖的提示性公告》（公告编号：2025-010 号），辽宁省大连市中级人民法院（以下简称“大连中院”）向公司出具（2024）辽 02 执恢 259 号《通知书》，申请执行人渤海银行与被执行人正源地金融借款合同纠纷一案，执行中大连中院冻结了正源地持有的公司 358,060,570 股无限售流通股股票，现渤海银行向大连中院提交了对上述股票的书面拍卖申请书，大连中院拟对上述已冻结股票进行网络司法拍卖。截至本财务报告批准报出日，公司尚未在网络司法拍卖平台查询到本次拍卖信息。

(2) 截至本财务报告批准报出日，公司控股股东正源地持有的 359,929,270 股公司流通股份被司法冻结或轮候冻结（不含一致行动人，占其持股总数的 100.00%，占公司总股本的 23.83%）。

13.3 终止经营

本期无终止经营。

13.4 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部。经营分部，是指公司内同时满足下列条件的组成部分：

- ①该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- ②本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- ③本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。如果两个或多个经营分部存在相似经济特征且同时在以下方面具有相同或相似性的，可以合并为一个经营分部：



- A-各单项产品或劳务的性质；
- B-生产过程的性质；
- C-产品或劳务的客户类型；
- D-销售产品或提供劳务的方式；
- E-生产产品及提供劳务受法律、行政法规的影响。
- 本公司分为制造业务、工程业务、服务业务、正源·国际荟项目四大经营分部。

(2) 报告分部的财务信息

项目	制造业务	工程业务	服务业务	正源·国际荟项目	分部间抵销	合计
主 营 业 务收入	6,639,999.06	6,877,185.66	48,226,752.79	926,462,669.46	-836,559.50	987,370,047.47
主 营 业 务成本	7,901,901.61	6,220,779.24	24,053,424.73	1,022,904,009.31	-21,138,193.46	1,039,941,921.43
资 产 总 额	2,259,375,614.75	259,371,713.30	2,700,119,436.53	1,981,960,092.17	-3,235,345,951.65	3,965,480,905.10
负 债 总 额	348,754,183.08	225,275,366.97	91,191,599.34	2,467,787,658.28	-20,000.00	3,132,988,807.67

13.5 除上述事项外，截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司不存在其他应披露未披露的重要事项。

14、公司财务报表重要项目注释

14.1 应收账款

14.1.1 明细情况

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面价值
单项金额重大并单项 计提坏账准备的应收 账款					
按组合计提坏账准备 的应收账款	28,629,937.32	100.00	5,717,032.76	19.97	22,912,904.56
其中：组合 1	22,895,104.56	79.97			22,895,104.56
组合 2					
组合 3	5,734,832.76	20.03	5,717,032.76	99.69	17,800.00
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 应收账款					
合计	28,629,937.32	100.00	5,717,032.76	19.97	22,912,904.56



应收账款按类别明细披露（续）

种类	年初余额				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	5,954,120.41	100.00	5,689,824.42	95.56	264,295.99
其中：组合 1	219,287.65	3.68			219,287.65
组合 2					
组合 3	5,734,832.76	96.32	5,689,824.42	99.22	45,008.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	5,954,120.41	100.00	5,689,824.42	95.56	264,295.99

组合 3，采用预期信用损失率对照表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%
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年	89,000.00	71,200.00	80.00
5 年以上	5,645,832.76	5,645,832.76	100.00
合计	5,734,832.76	5,717,032.76	99.69

14.1.2 坏账准备变动情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项金额重大并单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	5,689,824.42	27,208.34				5,717,032.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备						
合计	5,689,824.42	27,208.34				5,717,032.76

14.1.3 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况



单位名称	期末余额	比例%	已计提坏账准备	账龄
四川鸿腾源实业有限公司	16,432,843.56	57.40		1 年以内
成都正源禧悦酒店有限公司	6,137,462.88	21.44		1 年以内
四川国栋建设集团有限公司	5,568,039.42	19.45	5,568,039.42	5 年以上
成都正源荟置业有限公司	297,297.77	1.04		1 年以内
岳海平	89,000.00	0.31	71,200.00	5 年以上
合计	28,524,643.63	99.63	5,628,988.72	

14.1.4 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

14.1.5 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

14.2 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	413,712,471.16	688,884,450.96
合计	413,712,471.16	688,884,450.96

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

14.2.1 其他应收款

14.2.1.1 类别明细情况

种类	期末余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	414,258,382.47	100.00	545,911.31	0.13	413,712,471.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	414,258,382.47	100.00	545,911.31	0.13	413,712,471.16

类别明细情况（续）

种类	年初余额				
	金额	比例%	坏账准备	比例%	账面价值
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	689,334,400.25	100.00	449,949.29	0.07	688,884,450.96
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	689,334,400.25	100.00	449,949.29	0.07	688,884,450.96



②采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例%
组合 1	413,451,063.96		
组合 2	10,000.04		
组合 3	797,318.47	545,911.32	68.47
合计	414,258,382.47	545,911.32	0.13

14.2.1.2 账龄情况

账龄	期末余额
1 年以内	8,202,965.34
1 至 2 年	8,148,208.09
2 至 3 年	397,270,412.68
3 至 4 年	73,797.47
4 至 5 年	267,999.16
5 年以上	294,999.73
合计	414,258,382.47

14.2.1.3 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	年初余额
单位往来	413,451,063.96	688,479,733.71
其他	807,318.51	854,666.54
合计	414,258,382.47	689,334,400.25

14.2.1.4 坏账准备变动情况

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	449,949.29			449,949.29
期初数在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	95,962.02			95,962.02
本期收回				
本期转回				
本期核销				
其他变动				
期末余额	545,911.31			545,911.31



14.2.1.5 组合 3 中按账龄计提的未来 12 个月预期信用损失的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	160,804.51	8,040.24	5.00
1 至 2 年	3,702.08	370.21	10.00
2 至 3 年	6,015.56	1,203.11	20.00
3 至 4 年	73,797.47	36,898.74	50.00
4 至 5 年	267,999.16	214,399.32	80.00
5 年以上	284,999.69	284,999.69	100.00
合计	797,318.47	545,911.31	68.47

14.2.1.6 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	比例%	坏账准备期末余额
成都正源荟置业有限公司	单位往来	372,015,929.35	89.80	
海南融源源货运代理有限公司	单位往来	15,015,150.00	3.62	
珠海溢融源科技发展有限公司	单位往来	10,238,201.27	2.47	
四川源源建设有限公司	单位往来	10,010,551.91	2.42	
成都佳之汇商贸有限公司	单位往来	2,185,086.94	0.53	
合计		409,464,919.47	98.84	

14.2.1.7 期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款；

14.2.1.8 期末无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

14.3 长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,741,118,678.80		1,741,118,678.80	1,741,118,678.80		1,741,118,678.80
合计	1,741,118,678.80		1,741,118,678.80	1,741,118,678.80		1,741,118,678.80

14.3.1 对子公司投资明细

被投资单位	年初余额	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
四川美安美木业有限公司	350,000,000.00			350,000,000.00		
四川鸿腾源实业有限公司	981,652,912.73			981,652,912.73		
四川泰祥源实业有限公司	129,954,991.01			129,954,991.01		
成都正源禧悦酒店有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		



被投资单位	年初余额	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
光华八九八资本管理有限公司	32,580,302.57			32,580,302.57		
成都正源荟置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
四川憬源建设有限公司	121,379,472.49			121,379,472.49		
成都美安美智能家居有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海溢融源科技发展有限公司	5,551,000.00			5,551,000.00		
合计	1,741,118,678.80			1,741,118,678.80		

14.4 营业收入与营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	18,101,327.90	11,635,904.63	39,276,060.84	33,016,030.71
合计	18,101,327.90	11,635,904.63	39,276,060.84	33,016,030.71

15、补充资料

15.1 本期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	68,531.98	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	54,133.10	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	1,398,611.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次		



性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-421, 176. 42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额		
少数股东权益影响额（税后）	381, 053. 06	
合计	719, 047. 05	--

15.2 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益 (元/股)	稀释每股收益 (元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	-53. 4957	-0. 4008	-0. 4008
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-53. 5593	-0. 4012	-0. 4012



第 13 页至第 90 页的财务报表附注由下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

签名：

签名：

签名：

日期：

2025. 4. 22

日期：

2025. 4. 22

日期：

2025. 4. 22



仅供报告使用，他用无效



营业执照

(副本)(6-1)

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



仅供报告使用，他用无效

统一社会信用代码
91110108061301173X

仅供报告使用，他用无效

出资额
3410万元

成立日期
2013年01月18日

主要经营场所
北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



名称
中审亚太会计师事务所(普通合伙)

类型
特殊普通合伙

负责人
王增明

经营范围

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

登记机关



2024年12月10日



会计师事务所 执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路42号天行建商务大厦20层2206



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日

证书序号：0014490

说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



金四宝 110100750083

证书编号:
No. of Certificate 110100750083

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2018年 06月 14日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名 Full name 金四宝 男
性别 Sex
出生日期 Date of birth
工作单位 Working unit 安徽分所
身份证号码 Identity card No. 34081119870304471X





姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101700240
No. of Certificate

批准注册协会 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2024-01-30 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d