

西安世园投资(集团)有限公司

审计报告

希会审字(2025)3291号

目录

一、审计报告	(1-3)
--------------	-------

二、财务报表

(一) 合并财务报表

1. 合并资产负债表	(4-5)
2. 合并利润表	(6)
3. 合并现金流量表	(7)
4. 合并所有者权益变动表	(8-9)

(二) 母公司财务报表

1. 母公司资产负债表	(10-11)
2. 母公司利润表	(12)
3. 母公司现金流量表	(13)
4. 母公司所有者权益变动表	(14-15)

三、财务报表附注	(16-90)
----------------	---------

四、证书复印件

(一) 注册会计师资质证明

(二) 会计师事务所营业执照

(三) 会计师事务所执业证书

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

XigemaCpas(Special General Partnership)

希会审字(2025)3291号

审计报告

西安世园投资(集团)有限公司:

一、审计意见

我们审计了西安世园投资(集团)有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,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,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层(以下简称管理层)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,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经



营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

（六）就贵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，



以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2025 年 4 月 15 日



合并资产负债表

会合01表

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

2024年12月31日

单位：元

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、（一）	350,155,209.41	762,676,656.85
交易性金融资产	五、（二）	8,051,720.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（三）	11,318,789,505.00	12,236,587,466.92
应收款项融资			
预付款项	五、（四）	384,359,913.87	715,704,485.06
其他应收款	五、（五）	8,189,677,307.85	4,163,690,264.73
存货	五、（六）	8,806,157,027.91	14,814,194,779.43
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	五、（七）	623,114,393.16	290,040,515.33
流动资产合计		29,680,305,077.20	32,982,894,168.32
非流动资产：			
债权投资	五、（八）		14,294,000.00
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、（九）	2,378,745,922.45	2,327,377,048.75
其他权益工具投资	五、（十）	2,409,427,800.00	2,409,427,800.00
其他非流动金融资产	五、（十一）	4,903,400.00	
投资性房地产	五、（十二）	7,830,763,200.00	4,146,566,000.00
固定资产	五、（十三）	1,218,651,859.74	819,398,060.20
在建工程	五、（十四）	2,033,408.96	11,999,281,512.93
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、（十五）	2,311,916.59	4,623,833.11
无形资产	五、（十六）	228,394,257.73	163,502,167.15
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、（十七）	4,886,523.83	1,815,061.35
递延所得税资产	五、（十八）	17,926,719.70	17,276,934.75
其他非流动资产	五、（十九）	12,497,583,677.94	
非流动资产合计		26,595,628,686.94	21,903,562,418.24
资产总计		56,275,933,764.14	54,886,456,586.56

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



Handwritten signature of the Chief Accountant.

Handwritten signature of the Accounting Institution Head.



合并资产负债表(续)

编制单位：西安世园投资(集团)有限公司

2024年12月31日

会合01表

单位：元

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	五、(二十)	1,392,018,750.00	1,533,421,392.38
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(二十一)	4,993,630,540.31	3,898,558,042.76
预收款项			
合同负债	五、(二十二)	1,320,176,378.57	1,749,349,435.18
应付职工薪酬	五、(二十三)	13,686,778.44	14,423,639.37
应交税费	五、(二十四)	198,284,367.24	234,733,341.77
其他应付款	五、(二十五)	6,563,170,801.54	4,743,808,721.15
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、(二十六)	5,492,501,564.19	6,384,155,636.45
其他流动负债	五、(二十七)	244,451,414.67	294,791,642.77
流动负债合计		20,217,920,594.96	18,853,241,851.83
非流动负债：			
长期借款	五、(二十八)	12,976,519,232.65	11,364,288,867.86
应付债券	五、(二十九)	900,000,000.00	2,627,871,700.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、(三十)		2,455,009.37
长期应付款	五、(三十一)	1,001,903,206.50	1,221,557,663.45
预计负债			
递延收益	五、(三十二)	27,841,767.12	39,154,650.42
递延所得税负债	五、(十八)	626,083,321.48	616,161,757.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,532,347,527.75	15,871,489,648.55
负债合计		35,750,268,122.71	34,724,731,500.38
所有者权益：			
实收资本	五、(三十三)	17,000,000,000.00	16,738,373,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(三十四)	645,617,982.94	643,939,999.92
减：库存股			
其他综合收益	五、(三十五)	1,415,282,050.34	1,374,353,752.99
专项储备	五、(三十六)	8,365,478.48	6,820,575.18
盈余公积	五、(三十七)	175,632,059.23	170,323,037.44
未分配利润	五、(三十八)	1,280,768,070.44	1,227,914,468.65
归属于母公司所有者权益合计		20,525,665,641.43	20,161,725,086.18
少数股东权益			
所有者权益合计		20,525,665,641.43	20,161,725,086.18
负债和所有者权益总计		56,275,933,764.14	54,886,456,586.56

单位负责人：



主管会计工作负责人：

李军

会计机构负责人：

廖书宁



合并利润表

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

2024年度

会合02表
单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,687,159,205.71	2,608,440,297.24
其中：营业收入	五、（三十九）	1,687,159,205.71	2,608,440,297.24
二、营业总成本		1,687,575,720.89	2,889,524,983.15
其中：营业成本	五、（三十九）	1,480,791,521.95	2,386,980,340.90
税金及附加	五、（四十）	50,328,170.72	28,725,202.48
销售费用	五、（四十一）	13,803,080.06	7,753,722.58
管理费用	五、（四十二）	141,509,007.81	141,527,359.90
研发费用			
财务费用	五、（四十三）	1,143,940.35	324,538,357.29
其中：利息费用		909,005.47	324,577,943.47
利息收入		469,460.91	1,064,824.46
加：其他收益	五、（四十四）	30,631,689.50	24,675,709.45
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（四十五）	44,847,464.28	458,912,377.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		39,363,322.75	23,879,305.64
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（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）	五、（四十六）	1,197,200.00	147,847,100.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（四十七）	-1,058,613.76	-6,436,455.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、（四十八）		65,932.85
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		75,201,224.84	343,979,979.16
加：营业外收入	五、（四十九）	111,631.41	321,987.19
减：营业外支出	五、（五十）	528,814.39	2,155,904.53
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		74,784,041.86	342,146,061.82
减：所得税费用	五、（五十一）	16,621,418.28	173,381,240.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		58,162,623.58	168,764,821.20
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		58,162,623.58	168,764,821.20
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）		58,162,623.58	168,764,821.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额		40,928,297.35	-2,649,104.23
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		40,928,297.35	-2,649,104.23
1.不能重分类进损益的其他综合收益		10,327,567.93	-2,649,104.23
（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		10,327,567.93	-2,649,104.23
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		30,600,729.42	
（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）非投资性房地产转换为投资性房地产		30,600,729.42	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		99,090,920.93	166,115,716.97
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		99,090,920.93	166,115,716.97
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：



主管会计工作负责人：

李

会计机构负责人：

张



合并现金流量表

会合03表

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

2024年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年金额
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		2,275,135,781.57	680,054,635.72
收到的税费返还		6,174.80	296.20
收到其他与经营活动有关的现金	五、（五十二）	2,398,806,647.52	3,331,095,943.67
经营活动现金流入小计		4,673,948,603.89	4,011,150,875.59
购买商品、接受劳务支付的现金		2,605,279,609.71	1,386,430,763.39
支付给职工以及为职工支付的现金		204,303,749.62	213,277,305.44
支付的各项税费		111,369,679.27	777,194,664.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、（五十二）	2,038,164,341.68	2,869,608,402.80
经营活动现金流出小计		4,959,117,380.28	5,246,511,135.68
经营活动产生的现金流量净额		-285,168,776.39	-1,235,360,260.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,619,600.00	9,988,000.00
取得投资收益收到的现金		5,806,286.68	270,353.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			79,780.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		624,006,190.50	622,466,786.82
收到其他与投资活动有关的现金	五、（五十二）	123,000,000.00	
投资活动现金流入小计		763,432,077.18	632,804,920.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,893,092.67	16,324,173.78
投资支付的现金		9,280,720.00	3,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、（五十二）	80,000,000.00	
投资活动现金流出小计		104,173,812.67	20,124,173.78
投资活动产生的现金流量净额		659,258,264.51	612,680,746.98
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			
发行债券所收到的现金			
取得借款收到的现金		5,387,755,426.14	3,786,815,832.54
收到其他与筹资活动有关的现金	五、（五十二）	1,874,176,124.85	2,264,000,000.00
筹资活动现金流入小计		7,261,931,550.99	6,050,815,832.54
偿还债务支付的现金		4,631,372,017.51	4,670,888,743.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,084,192,413.57	1,050,071,910.14
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	五、（五十二）	2,223,153,176.69	1,114,633,455.14
筹资活动现金流出小计		7,938,717,607.77	6,835,594,108.32
筹资活动产生的现金流量净额		-676,786,056.78	-784,778,275.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			57.08
五、现金及现金等价物净增加额		-302,696,568.66	-1,407,457,731.81
加：期初现金及现金等价物余额		647,666,662.61	2,055,124,394.42
六、期末现金及现金等价物余额		344,970,093.95	647,666,662.61

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李 平

李 平





合并所有者权益变动表

会合04表
单位：元

编制单位：西安世园投资(集团)有限公司 2024年度 本期金额

项	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	16,738,373.25			643,939,999.92		1,374,353.75	6,820,575.18	170,323,037.44	1,227,914,468.65	20,161,725,086.18		20,161,725,086.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	16,738,373.25			643,939,999.92		1,374,353.75	6,820,575.18	170,323,037.44	1,227,914,468.65	20,161,725,086.18		20,161,725,086.18
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	281,626,748.00			1,677,983.02		40,928,297.35	1,544,903.30	5,309,021.79	52,853,601.79	363,940,555.25		363,940,555.25
（一）综合收益总额						40,928,297.35			58,162,623.58	99,090,920.93		99,090,920.93
（二）所有者投入和减少资本	281,626,748.00			1,677,983.02						283,304,731.02		283,304,731.02
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他				1,677,983.02								
（三）专项储备提取和使用												
1.提取专项储备							1,544,903.30			1,544,903.30		1,544,903.30
2.使用专项储备							1,686,371.30			1,686,371.30		1,686,371.30
（四）利润分配							141,468.00			141,468.00		141,468.00
1.提取盈余公积								5,309,021.79	-5,309,021.79			
2.对所有者（或股东）的分配								5,309,021.79	-5,309,021.79			
3.其他												
（五）所有者权益内部结转												
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												
四、本年年末余额	17,000,000,000.00			645,617,982.94		1,415,282,050.34	8,365,478.48	175,632,059.23	1,280,768,070.44	20,525,665,641.43		20,525,665,641.43

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李军

廖樊

合并所有者权益变动表(续)

会合04表
单位: 元

2024年度

项	上年金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	15,158,373,252.00		226,254,624.11		1,377,002,857.22	4,685,928.92	155,986,480.15	1,081,086,224.74	18,003,389,347.14	
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	15,158,373,252.00		226,254,624.11		1,377,002,857.22	4,685,928.92	155,986,480.15	1,081,086,224.74	18,003,389,347.14	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,580,000,000.00		417,685,375.81		-2,619,104.23	2,134,646.26	14,336,577.29	146,828,243.91	2,158,335,739.04	
(一)综合收益总额					-2,619,104.23			188,764,821.20	186,115,716.97	
(二)所有者投入和减少资本	1,580,000,000.00		417,685,375.81						1,997,685,375.81	
1.所有者投入的普通股	1,580,000,000.00								1,580,000,000.00	
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			417,685,375.81						417,685,375.81	
(三)专项储备提取和使用						2,134,646.26			2,134,646.26	
1.提取专项储备						2,633,175.96			2,633,175.96	
2.使用专项储备						498,529.70			498,529.70	
(四)利润分配							14,336,577.29	-21,938,577.29	-7,600,000.00	
1.提取盈余公积							14,336,577.29	-14,336,577.29		
2.对所有者(或股东)的分配								-7,600,000.00	-7,600,000.00	
3.其他										
(五)所有者权益内部结转										
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										
四、本年年末余额	16,738,373,252.00		643,939,999.92		1,374,383,752.99	6,820,575.18	170,323,037.44	1,227,914,468.65	20,161,725,086.18	

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



李

廖樊



母公司资产负债表

会企01表
单位：元

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

2024年12月31日

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		130,979,761.28	315,760,122.23
交易性金融资产		8,051,720.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（一）	10,719,467,117.57	11,647,693,731.02
应收款项融资			
预付款项		24,322,230.46	494,610,521.82
其他应收款	十四、（二）	8,235,119,273.53	3,371,722,489.09
存货		5,589,610,704.57	13,326,545,185.10
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		289,913,251.03	144,940,641.89
流动资产合计		24,997,464,058.44	29,301,272,691.15
非流动资产：			
债权投资			13,694,000.00
可供出售金融资产			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	7,011,150,470.24	6,958,838,774.55
其他权益工具投资		9,427,800.00	9,427,800.00
其他非流动金融资产		4,303,400.00	
投资性房地产		5,294,827,300.00	2,098,394,700.00
固定资产		915,574,903.84	486,402,030.57
在建工程			11,995,782,144.58
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		2,311,916.59	4,623,833.11
无形资产		227,549,979.56	162,135,688.19
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,175,291.87	5,468,007.04
其他非流动资产		12,592,187,719.53	
非流动资产合计		26,062,508,781.63	21,734,766,978.04
资产总计		51,059,972,840.07	51,036,039,669.19

单位负责人：



主管会计工作负责人：

李

会计机构负责人：

廖



母公司资产负债表(续)

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

2024年12月31日

会企01表
人民币元

负债和股东权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		1,367,018,750.00	1,533,421,392.38
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		160,000,000.00	
应付账款		3,771,701,326.06	3,712,427,793.21
预收款项			
合同负债		339,126,817.39	269,388,610.80
应付职工薪酬		2,976,938.14	2,533,899.46
应交税费		136,454,569.12	192,795,523.20
其他应付款		9,769,585,515.34	7,362,902,121.71
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,487,202,685.05	6,007,750,354.36
其他流动负债		156,565,037.56	161,918,003.30
流动负债合计		20,190,631,638.66	19,243,137,698.42
非流动负债：			
长期借款		9,068,882,702.98	8,477,128,867.86
应付债券		900,000,000.00	2,627,871,700.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			2,455,009.37
长期应付款		877,143,531.11	1,025,653,016.89
预计负债			
递延收益		22,000,000.00	22,000,000.00
递延所得税负债		314,188,823.76	304,778,927.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		11,182,215,057.85	12,459,887,521.25
负债合计		31,372,846,696.51	31,703,025,219.67
所有者权益：			
实收资本		17,000,000,000.00	16,738,373,252.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		645,617,982.94	643,939,999.92
减：库存股			
其他综合收益		710,323,525.44	672,606,780.27
专项储备			
盈余公积		175,632,427.82	170,323,406.03
未分配利润		1,155,552,207.36	1,107,771,011.30
所有者权益合计		19,687,126,143.56	19,333,014,449.52
归属于母公司所有者权益合计		51,059,972,840.07	51,036,039,669.19

单位负责人：



主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)



母公司利润表

会企02表

编制单位：西安世园投资（集团）有限公司

2024年度

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入	十五、（四）	888,305,068.75	2,119,322,857.72
减：营业成本	十五、（四）	784,497,832.83	1,950,001,589.21
税金及附加		18,798,199.54	20,898,089.41
销售费用		7,918,311.95	1,969,174.76
管理费用		57,212,740.64	43,205,204.24
研发费用			
财务费用		182,234.91	324,692,178.49
其中：利息费用			324,298,151.22
利息收入			
加：其他收益		31,568.98	118,302.25
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、（五）	40,556,852.27	457,776,360.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		35,072,710.74	22,926,162.44
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（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）		3,432,600.00	68,653,600.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-1,374,425.96	-2,577,398.39
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-3,037.81
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		62,342,344.17	302,524,448.02
加：营业外收入			0.30
减：营业外支出			57,568.22
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		62,342,344.17	302,466,880.10
减：所得税费用		9,252,126.32	159,101,107.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,090,217.85	143,365,772.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		53,090,217.85	143,365,772.89
（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		37,716,745.17	-2,649,104.23
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		10,327,567.93	-2,649,104.23
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		10,327,567.93	-2,649,104.23
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		27,389,177.24	
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. 非投资性房地产转换为投资性房地产		27,389,177.24	
六、综合收益总额		90,806,963.02	140,716,668.66
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：



主管会计工作负责人：

李平

会计机构负责人：

李平



母公司现金流量表

编制单位：西安世园投资(集团)有限公司

2024年度

会企03表

单位：元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,972,378,439.55	355,946,239.55
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,124,722,446.13	3,621,267,020.39
经营活动现金流入小计		6,097,100,885.68	3,977,213,259.94
购买商品、接受劳务支付的现金		1,020,895,931.80	760,170,113.10
支付给职工以及为职工支付的现金		77,377,724.65	75,897,432.20
支付的各项税费		50,314,814.78	724,748,469.69
支付其他与经营活动有关的现金		3,284,866,687.07	2,887,482,373.77
经营活动现金流出小计		4,433,455,158.30	4,448,298,388.76
经营活动产生的现金流量净额		1,663,645,727.38	-471,085,128.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		10,619,600.00	9,988,000.00
取得投资收益收到的现金		5,806,286.68	270,353.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		624,006,190.50	623,216,190.50
收到其他与投资活动有关的现金		123,000,000.00	
投资活动现金流入小计		763,432,077.18	633,474,544.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,750.00	
投资支付的现金		14,514,154.00	288,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		80,000,000.00	
投资活动现金流出小计		94,550,904.00	288,200,000.00
投资活动产生的现金流量净额		668,881,173.18	345,274,544.44
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
发行债券所收到的现金			
取得借款收到的现金		3,595,599,857.46	3,606,815,832.54
收到其他与筹资活动有关的现金		1,416,204,295.78	1,944,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,011,804,153.24	5,550,815,832.54
偿还债务支付的现金		4,550,872,017.51	3,896,678,743.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,051,041,149.98	1,010,765,702.70
支付其他与筹资活动有关的现金		1,813,370,461.51	1,071,710,697.36
筹资活动现金流出小计		7,415,283,629.00	5,979,155,143.10
筹资活动产生的现金流量净额		-2,403,479,475.76	-428,339,310.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			57.08
五、现金及现金等价物净增加额		-70,952,575.20	-554,149,837.86
加：期初现金及现金等价物余额		201,397,640.86	755,547,478.72
六、期末现金及现金等价物余额		130,445,065.66	201,397,640.86

单位负责人：



主管会计工作负责人：

13
李平

会计机构负责人：

雷书





母公司所有者权益变动表

编制单位：西安世园投资(集团)有限公司 2024年度 单位：元

项	本期金额									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
一、上年年末余额	16,738,373,252.00		643,939,999.92		672,606,780.27		170,323,406.03	1,107,771,011.30	19,333,014,449.52	
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	16,738,373,252.00		643,939,999.92		672,606,780.27		170,323,406.03	1,107,771,011.30	19,333,014,449.52	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	261,626,748.00		1,677,983.02		37,716,745.17		5,309,021.79	47,781,196.06	354,111,694.04	
（一）综合收益总额					37,716,745.17			53,090,217.85	90,806,963.02	
（二）所有者投入和减少资本	261,626,748.00		1,677,983.02						263,304,731.02	
1.所有者投入的普通股	261,626,748.00								261,626,748.00	
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			1,677,983.02						1,677,983.02	
（三）专项储备提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
（四）利润分配										
1.提取盈余公积							5,309,021.79	-5,309,021.79		
2.对所有者（或股东）的分配							5,309,021.79	-5,309,021.79		
3.其他										
（五）所有者权益内部结转										
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										
四、本年年末余额	17,000,000,000.00		645,617,982.94		710,323,525.44		175,632,427.82	1,155,552,207.36	19,687,126,143.56	



负责人：



主管会计工作负责人：

14

李军

会计机构负责人：

梁芳宇



母公司所有者权益变动表(续)

会企04表
单位:元

编制单位:西安世园投资(集团)有限公司

2024年度

项	上年金额									
	实收资本	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
一、上年年末余额	15,158,373,252.00	226,254,624.11		675,255,884.50		155,986,460.15	986,338,498.35	17,202,208,719.11		
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	15,158,373,252.00	226,254,624.11		675,255,884.50		155,986,460.15	986,338,498.35	17,202,208,719.11		
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,580,000,000.00	417,685,375.81		-2,649,104.23		14,336,945.88	121,432,512.95	2,130,805,730.41		
(一)综合收益总额				-2,649,104.23			143,365,772.89	140,716,668.66		
(二)所有者投入和减少资本	1,580,000,000.00	417,685,375.81				368.59	3,317.35	1,997,689,061.75		
1.所有者投入的普通股	1,580,000,000.00							1,580,000,000.00		
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他		417,685,375.81				368.59	3,317.35	417,689,061.75		
(三)专项储备提取和使用										
1.提取专项储备										
2.使用专项储备										
(四)利润分配										
1.提取盈余公积						14,336,577.29	-21,936,577.29	-7,600,000.00		
2.对所有者(或股东)的分配						14,336,577.29	-14,336,577.29			
3.其他							-7,600,000.00	-7,600,000.00		
(五)所有者权益内部结转										
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										
四、本年年末余额	16,738,373,252.00	643,939,999.92		672,606,780.27		170,323,406.03	1,107,771,011.30	19,333,014,449.52		



负责人:

主管会计工作负责人:
15

会计机构负责人:

廖平



财务报表附注

一、企业的基本情况

(一) 公司历史沿革

西安世园投资(集团)有限公司(以下简称公司或本公司)系经西安市机构编制委员会(市编发(2007)43号)批准,于2008年5月21日由西安浐灞生态区管理委员会(以下简称“浐灞生态区管委会”或“西安浐灞生态区管理委员会”)出资设立的有限责任公司,公司成立时注册资本3,000万元,西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2008)第004号《验资报告》。

2008年10月,浐灞生态区管委会和西安市浐灞河发展有限公司分别对本公司增资37,000万元和10,000万元。浐灞生态区管委会出资37,000万元,其中以实物(广运潭项目)出资35,000万元,货币出资2,000万元;浐灞河发展公司出资10,000万元,其中以其在西安市浐灞广运潭实业公司有限公司的股权出资9,879.30万元,货币出资120.70万元。增资后,公司注册资本变更为50,000万元,西安浐灞生态区管理委员会持股80%,西安市浐灞河发展有限公司持股20%。西安堃实会计师事务所有限责任公司对股东出资进行了审验,并出具了陕堃验字(2008)008号《验资报告》。

2009年7月,浐灞生态区管委会和西安市浐灞河发展有限公司分别对本公司增资56,000万元和14,000万元。其中浐灞生态区管委会以实物资产(广运潭项目)出资56,000万元,浐灞河发展公司货币出资14,000万元。增资后,公司注册资本变更为120,000万元,西安浐灞生态区管理委员会持股80%,西安市浐灞河发展有限公司持股20%。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2009)第007号《验资报告》。

2010年9月,浐灞生态区管委会增资120,000万元。其中浐灞生态区管委会以实物资产(浐灞管委会通过招拍挂手续并全部缴纳土地出让金后投资于世园集团的645.93亩土地使用权)出资119,188.88万元,货币出资811.124万元。增资后,公司注册资本变更为240,000万元。西安浐灞生态区管理委员会持股90%,西安市浐灞河发展有限公司持股10%。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2010)第022号《验资报告》。

2010年12月,浐灞生态区管委会增资210,000万元。其中浐灞生态区管委会以实物资产(浐灞管委会通过招拍挂手续并全部缴纳土地出让金后投资于世园集团的1,258.78亩土地使用权)出资207,861.84万元,货币出资2,138.16万元。增资后,公司注册资本变更为450,000万元,西安浐灞生态区管理委员会持股94.67%,西安市浐灞河发展有限公司持股5.33%。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验,并出具了西超验字(2010)第026号《验资报告》。

2014年浐灞生态区管委会以货币资金910,000,000.00元出资置换原注入的实物出资广运潭项目资产。

2015年西安浐灞城市投资建设有限公司对本公司增资8.00亿元,增资后,公司注册资本变更为530,000万元,西安浐灞生态区管理委员会持有公司42.60亿元股权,持股比例为80.38%;



西安浐灞河发展有限公司持有公司 2.40 亿元股权,持股比例为 4.53%;西安浐灞城市投资建设有限公司 8.00 亿元股权,持股比例为 15.09%。

2018 年浐灞生态区管委会对本公司增资 185,150.00 万元,其中以其在西安金融控股有限公司、西安浐灞国际会展有限责任公司的股权出资 60,150.00 万元,货币出资 125,000.00 万元。增资后,公司注册资本变更为人民币 715,150.00 万元,其中西安浐灞生态区管理委员会出资 611,150.00 万元,持股比例为 85.45%;西安浐灞河发展有限公司持有公司出资 24,000.00 万元,持股比例为 3.36%;西安浐灞城市投资建设有限公司出资 80,000.00 万元,持股比例为 11.19%。

2019 年西安浐灞生态区管理委员会和西安浐灞城市投资建设有限公司分别对本公司增资 335,437.21 万元和 80,000.00 万元。其中浐灞生态区管委会出资方式为货币资金出资 242,500.00 万元,土地使用权出资 92,937.21 万元;西安浐灞城市投资建设有限公司货币出资 80,000.00 万元。增资后,公司实收资本变更为人民币 1,130,587.21 万元,其中西安浐灞生态区管理委员会出资 946,587.21 万元,持股比例为 83.73%;西安浐灞河发展有限公司出资 24,000.00 万元,持股比例为 2.12%;西安浐灞城市投资建设有限公司出资 160,000.00 万元,持股比例为 14.15%。

2020 年西安浐灞生态区管理委员会和西安浐灞发展集团有限公司(原名西安市浐灞河发展有限公司)分别对本公司增资 187,894.5452 万元和 80,000.00 万元。其中西安浐灞生态区管理委员会出资方式为货币资金出资 150,000.00 万元,土地使用权出资 37,894.5452 万元;西安浐灞发展集团有限公司货币出资 80,000.00 万元。增资后,公司实收资本变为人民币 1,398,481.7577 万元,其中西安浐灞生态区管理委员会出资 1,134,481.7577 万元,持股比例为 81.12%;西安浐灞发展集团有限公司出资 104,000.00 万元,持股比例为 7.44%;西安浐灞城市投资建设有限公司出资 160,000.00 万元,持股比例为 11.44%。

2021 年西安浐灞生态区管理委员会对本公司以货币资金增资 31,412.7875 万元,增资后,公司实收资本变为人民币 1,429,894.5452 万元,其中西安浐灞生态区管理委员会实收资本变为人民币 1,165,894.5452 万元,持股比例为 81.5371%;西安浐灞城市投资建设有限公司实收资本变为人民币 160,000.00 万元,持股比例为 11.1896%;西安浐灞发展集团有限公司实收资本变为人民币 104,000.00 万元,持股比例为 7.2733%。

2022 年西安浐灞生态区管理委员会对本公司以货币资金增资 942.78 万元,股东西安浐灞发展集团有限公司以货币资金出资 8.5 亿元,增资后,公司实收资本变为人民币 1,515,837.3252 万元,其中西安浐灞生态区管理委员会实收资本变为人民币 1,166,837.3252 万元,持股比例为 76.9764%;西安浐灞发展集团有限公司实收资本变为人民币 189,000.00 万元,持股比例为 12.4684%;西安浐灞城市投资建设有限公司实收资本变为人民币 160,000.00 万元,持股比例为 10.5552%。

2023 年西安浐灞生态区管理委员会对本公司以债转股增资 158,000.00 万元,增资后,公司实收资本变为人民币 1,673,837.33 万元,其中西安浐灞生态区管理委员会实收资本变为人民币 1,324,837.33 万元,持股比例为 79.1497%;西安浐灞发展集团有限公司实收资本变为人民币 189,000.00 万元,持股比例为 11.2914%;西安浐灞城市投资建设有限公司实收资本变为人民币



160,000.00 万元，持股比例为 9.5589%。

2024 年西安浐灞生态区管理委员会对本公司以债转股增资 26,162.6748 万元，增资后，公司实收资本变为人民币 1,700,000.00 万元，其中西安浐灞生态区管理委员会实收资本变为人民币 1,351,000.00 万元，持股比例为 79.4706%；西安浐灞发展集团有限公司实收资本变为人民币 189,000.00 万元，持股比例为 11.1176%；西安浐灞城市投资建设有限公司实收资本变为人民币 160,000.00 万元，持股比例为 9.4118%。

（二）公司基本信息

公司注册地址：西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心 7B03-26 室

企业法定代表人：樊彦平

注册资本：人民币壹佰柒拾亿元整

公司组织形式：有限责任公司

（三）公司经营范围

一般项目：市政设施管理；土地整治服务；会议及展览服务；商业综合体管理服务；物业管理；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；游览景区管理；餐饮管理；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；非居住房地产租赁；国内贸易代理；货物进出口；创业投资（限投资未上市企业）。（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；房地产开发经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》的有关规定，并基于以下所述主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法进行编制。

（二）持续经营

本公司自报告期末起 12 个月将持续经营。不存在对持续经营能力产生重大怀疑的因素。

三、主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（三）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（四）企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。



1. 同一控制下的企业合并，在合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

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，于发生时计入当期损益。

被合并方采用的会计政策与本公司不一致的，在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认，编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期年初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期年初至合并日的现金流量。

2. 非同一控制下的企业合并，本公司以购买日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作为合并成本。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，于发生时计入当期损益；发行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。对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对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，以取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

在合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

本公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并会计报表所采用的会计方法：本公司合并财务报表的编制和列报，执行《企业会计准则——合并财务报表》及有关补充规定。

2. 合并财务报表的范围：以控制为基础予以确定。本公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为本公司能够控制被投资单位，应当将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围：（1）通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单



位半数以上的表决权。(2)根据公司章程或协议,有权决定被投资单位的财务和经营政策。(3)有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。(4)在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

有其他证据表明本公司不能控制被投资单位的,不纳入合并报表范围。

3. 合并财务报表的合并方法

合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表为基础,结合其他有关部门资料,对子公司按照权益法调整长期股权投资后,由本公司编制。同时公司将统一子公司所采用的会计政策,使子公司采用的会计政策与本公司保持一致。

合并财务报表时,根据《企业会计准则第33号—合并财务报表》的要求,将本公司与各子公司及各子公司之间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并。

当子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额而形成的余额,若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的,该余额冲减本公司的所有者权益;若公司章程或协议规定由少数股东承担的,该余额冲减少数股东权益。

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司的,视同该企业合并于当期的年初已经发生,从合并当期的年初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表;被合并方合并前的净损益计入本公司非经常性损益,并在申报财务报表中单独列示。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司的,在编制合并报表时,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整;将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内,本公司如处置子公司,则该子公司年初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司年初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司无对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出,或卖出再买入的应披露相关的会计处理的情形。

(六) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款,不能随时用于支付的存款不属于现金,如不能随时支取的定期存款等。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指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。现金等价物通常包括可在证券市场上流通的3个月内到期的短期债券等。

(七) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本公司的外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)将外币金额折算为人民币金额记账。

在资产负债表日,对外币货币性资产和负债,采用资产负债表日即期汇率折算为人民币。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,除了按照《企业会计准则17号—借款费用》的规定,与购建或生产符合资本化条件的资产相关的



外币借款产生的汇兑差额，在资本化期间内，外币借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本外，计入当期的财务费用；

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，有其产生的汇兑差额，计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算方法

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，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。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下列示的、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；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(八) 金融工具

1. 金融工具的分类及重分类

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融资产

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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①本公司管理金融资产的业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除分类为以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能消除或减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司改变管理金融资产的业务模式时，将对所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，且自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

(2) 金融负债



金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；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；以摊余成本计量的金融负债。所有的金融负债不进行重分类。

2. 金融工具的计量

本公司金融工具初始确认按照公允价值计量。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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。金融工具的后续计量取决于其分类。

(1) 金融资产

①以摊余成本计量的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产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。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。初始确认后，对于该类金融资产（除属于套期关系的一部分金融资产外），以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。

③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。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

④指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。除获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关利得和损失均计入其他综合收益，且后续不转入当期损益。

(2) 金融负债

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，交易性金融负债公允价值变动形成的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。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，由企业自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额，计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。如果对该金融负债的自身信用风险变动的影响计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失计入当期损益。

②以摊余成本计量的金融负债。初始确认后，对此类金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

3. 本公司对金融工具的公允价值的确认方法



如存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值；如不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。本公司利用初始确认日后可获得的关于被投资方业绩和经营的所有信息，判断成本能否代表公允价值。

4. 金融资产和金融负债转移的确认依据和计量方法

(1) 金融资产

本公司金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，但未保留对该金融资产的控制。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有报酬的，且保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体满足终止确认条件的，将以下两项金额的差额计入当期损益：①被转移金融资产在终止确认日的账面价值；②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，先按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，然后将以下两项金额的差额计入当期损益：①终止确认部分在终止确认日的账面价值；②终止确认部分收到的对价，与原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分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

针对本公司指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(2) 金融负债

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

(九) 应收款项及坏账准备

应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

1. 对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。



2. 对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合如下：

（1）应收票据确定组合如下：

组合 1	银行承兑汇票
组合 2	商业承兑汇票

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。

（2）应收款项确定组合如下：

组合 1	账龄分析法组合
组合 2	关联方组合
组合 3	单项计提坏账准备的应收账款

对于划分为以上组合的应收款项，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，编制应收款项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。

（3）其他应收款确定组合如下：

组合 1	应收利息
组合 2	应收股利
组合 3	关联方组合
组合 4	保证金组合
组合 5	备用金组合
组合 6	账龄分析法组合
组合 7	单项计提坏账准备的应收账款

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，编制其他应收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。

对内部关联单位不计提坏账准备，外部关联方、保证金、备用金均按万分之一计提坏账。

（十）存货

1. 存货的分类：存货主要分为库存商品、原材料、周转材料、在产品、工程施工。
2. 存货的计价方法：各类存货的购入按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。
3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，



并计入当期损益。产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 包装物、低值易耗品于其领用时采用一次摊销法进行摊销。

（十一）合同资产

合同资产是指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。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与附注四、（九）应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

（十二）合同成本

1. 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2. 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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。确认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。

3. 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，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预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产的确认

（1）出租的土地使用权

（2）持有并准备增值后转让的土地使用权

（3）已出租的建筑物



2. 投资性房地产的初始计量:

投资性房地产初始采用成本计量。

3. 投资性房地产的后续计量:

投资性房地产采用公允价值模式计量,不计提折旧或摊销,应当以资产负债表日的公允价值计量。投资性房地产的公允价值,是指在公平交易中,熟悉情况的当事人之间自愿进行房地产交换的价格。确定投资性房地产的公允价值时,应当参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价);无法取得同类或类似房地产现行市场价格的,可以参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格,并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素。从而对投资性房地产的公允价值作出合理估计;也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

4. 投资性房地产的转换:

有确凿证据表明房地产用途发生改变,满足下列条件之一的,将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产:

- (1) 投资性房地产开始自用。
- (2) 作为存货的房地产,改为出租。
- (3) 自用土地使用权停止自用,用于赚取租金或资本增值。
- (4) 自用建筑物停止自用,改为出租。

投资性房地产转换为自用房地产时,以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时,投资性房地产按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额计入其他综合收益。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制,是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的,被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响,是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的,被投资单位为本公司联营企业。

2. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额,调整资本公积中



的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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。为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；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。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3. 后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司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所有者权益。

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可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他



所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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。

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，处置后的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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值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。

（十五）固定资产

1. 固定资产的确认



使用期限在一年以上的房屋建筑物、机器设备、运输工具，以及其他与生产经营相关的设备、器具、工具等劳动资料列为固定资产。

2. 固定资产的计价

固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本，包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照应予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。 自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。 应计入固定资产成本的借款费用，按照《企业会计准则 第 17 号——借款费用》处理。 投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关规定确定。 确定固定资产成本时，考虑预计弃置费用因素。企业以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，应予资本化，作为长期待摊费用，合理进行摊销。

3. 固定资产的分类和折旧方法

固定资产的折旧方法：公司按直线法采用分类折旧率计提固定资产折旧，预计使用年限、预计净残值率和折旧率如下。

固定资产按月计提折旧，当月增加的固定资产，当月不计提折旧，从下月起计提折旧；当月减少的固定资产，当月仍计提折旧，从下月起不计提折旧。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。 使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法，但原则上不得延长固定资产的折旧期限等，减少应计折旧额。

固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

固定资产采用直线法计提折旧，各类固定资产预计使用年限、预计净残值率及折旧率如下：

固定资产类别	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	20-40	5.00	4.75-2.38
办公设备	年限平均法	5.00	5.00	19.00
运输工具	年限平均法	10.00	5.00	9.50
运营车辆	年限平均法	5.00	5.00	19.00
专用设备	年限平均法	10.00	5.00	9.50
电子设备	年限平均法	3-5	5.00	31.67-19.00
其他	年限平均法	5.00	5.00	19.00

4. 固定资产后续支出的会计处理方法

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支



出,满足固定资产确认条件的,计入固定资产成本,如有被替换的部分,应扣除其账面价值;不满足固定资产确认条件的固定资产修理费用等,在发生时计入当期损益。

5. 固定资产减值准备

本公司期末按照固定资产的成本与可收回金额孰低计价,可收回金额低于账面成本的,按其差额计提减值准备,一经计提在以后会计期间不提转回。

6. 固定资产终止确认

固定资产满足以下条件之一的,予以终止确认:该固定资产处于处置状态,该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

企业持有待售的固定资产,对其预计净残值进行调整。

企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损,将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。

固定资产盘亏造成的损失,计入当期损益。盘盈的固定资产,应作为前期差错记入“以前年度损益调整”科目。

(十六) 在建工程

1. 在建工程的计量:按工程发生的实际支出进行计量。

2. 在建工程结转固定资产的时点:所购建的固定资产在达到预定可使用状态之日起结转固定资产,次月开始计提折旧。

3. 对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的工程,自达到预定可使用状态之日起,按照工程预算、造价或工程成本等资料,估价转入固定资产,次月开始计提折旧。竣工决算办理完毕后,按照决算金额调整原估价。

4. 在建工程减值准备期末,对在建工程进行全面检查,若在建工程长期停建并预计未来3年内不会重新开工,所建项目在性能上、技术上已经落后且所带来的经济利益具有很大的不确定性,则对其可收回金额(据其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现值孰高者确定)进行估计,如可收回金额低于其账面价值,将资产账面价值减至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,并在以后会计期间不予转回。

(十七) 借款费用

1. 借款费用确认原则公司为购建或生产符合资本化条件的固定资产、投资性房产等资产而借入借款当期发生的利息费用,予以资本化;购建或生产符合资本化条件的资产在达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化。借款费用开始资本化需同时满足以下条件:

- (1) 资产支出已经发生;
- (2) 借款费用已经发生;
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2. 资本化利息的计算

- (1) 为购建或生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的:按专门借款当期实际发生的



利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入确定资本化金额；

(2) 为购建或生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，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，计算确定资本化利息金额。

(3) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态前发生，予以资本化；一般借款发生的辅助费用，在发生时确认为费用计入当期损益。

(4) 符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，同时将中断期间已资本化的借款费用调整确认为费用，计入当期损益。

(十八) 无形资产

1. 无形资产的确认

无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，通常包括专利权、非专利技术、商标权、著作权、特许权、土地使用权等。同时满足以下条件的，才能予以确认：与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；该无形资产的成本能够可靠地计量。

2. 无形资产的计价方法

无形资产按照成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。利率采用银行同期贷款利率。

本公司内部研究开发项目的支出，应区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足以下条件的，确认为无形资产：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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，证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足上述条件至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。

投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，应按照相关规定确定。

3. 无形资产摊销方法和期限



本公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。无形资产的使用寿命为有限的，估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产，自可供使用时起在预计使用年限内分期平均摊销。

使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

无形资产合同规定了受益年限但法律没有规定有效年限的，摊销年限按不超过合同规定的受益年限摊销；合同没有规定的受益年限但法律规定了有效年限的，摊销年限按不超过法律规定的有效年限摊销；合同规定了受益年限但法律规定也有有效年限的，摊销年限按不超过受益年限与有效年限两者之中较短者摊销；如果合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限实际受益年限摊销。

其他无形资产以成本入账，按受益期分期平均摊销。

本公司至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法，但原则上不得延长其使用期限，减少摊销额。

本公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，进行摊销。

无形资产的摊销金额一般计入当期损益。某项无形资产包含的经济利益通过所生产的产品或其他资产实现的，其摊销金额计入相关资产的成本。

4. 无形资产减值准备

期末对无形资产逐项进行检查，若可收回金额低于其账面价值的，按单项项目计提无形资产减值准备。

5. 无形资产终止确认

企业出售无形资产，将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。无形资产预期不能为企业带来经济利益的，将该无形资产的账面价值予以转销。

（十九）长期待摊费用

1. 本公司长期待摊费用为已经支出，但受益期限在1年以上的费用。长期待摊费用能够确定受益期的，在受益期内平均摊销；不能确定受益期的，按不超过五年的期限平均摊销。

2. 筹建期间发生的相关筹建费用（除购建固定资产以外），计入当期损益。

（二十）职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

企业应当在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

企业发生的职工福利费，应当在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，应当按照公允价值计量。

企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及



按规定提取的工会经费和职工教育经费,应当在职工为其提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额,并确认相应负债,计入当期损益或相关资产成本。

带薪缺勤分为累积带薪缺勤和非累积带薪缺勤。企业应当在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时,确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬,并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。企业应当在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。累积带薪缺勤,是指带薪缺勤权利可以结转下期的带薪缺勤,本期尚未用完的带薪缺勤权利可以在未来期间使用。非累积带薪缺勤,是指带薪缺勤权利不能结转下期的带薪缺勤,本期尚未用完的带薪缺勤权利将予以取消,并且职工离开企业时也无权获得现金支付。

利润分享计划同时满足下列条件的,企业应当确认相关的应付职工薪酬:

- (1) 企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务;
- (2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。属于下列三种情形之一的,视为义务金额能够可靠估计:

- ①在财务报告批准报出之前企业已确定应支付的薪酬金额。
- ②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。
- ③过去的惯例为企业确定推定义务金额提供了明显证据。

职工只有在企业工作一段特定期间才能分享利润的,企业在计量利润分享计划产生的应付职工薪酬时,应当反映职工因离职而无法享受利润分享计划福利的可能性。

如果企业在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内,不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬,该利润分享计划应当适用本准则其他长期职工福利的有关规定。

2. 离职后福利的会计处理方法

企业应当将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划,是指企业与职工就离职后福利达成的协议,或者企业为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中,设定提存计划,是指向独立的基金缴存固定费用后,企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划;设定受益计划,是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

企业应当在职工为其提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,企业应当参照规定的折现率,将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

企业对设定受益计划的会计处理通常包括下列四个步骤:

(1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的归属期间。企业应当按照规定的折现率将设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

(2) 设定受益计划存在资产的,企业应当将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。



设定受益计划存在盈余的,企业应当以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中,资产上限,是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

(3) 根据设定收益计划产生的职工薪酬成本,确定应当计入当期损益的金额。

(4) 根据设定收益计划产生的职工薪酬成本、重新计量设定收益计划净负债或净资产产生变动,确定应当计入其他综合收益的金额。

在预期累计福利单位法下,每一服务期间会增加一个单位的福利权利,并且需对每一个单位单独计量,以形成最终义务。企业应当将福利归属于提供设定受益计划的义务发生的期间。这一期间是指从职工提供服务以获取企业在未来报告期间预计支付的设定受益计划福利开始,至职工的继续服务不会导致这一福利金额显著增加之日为止。

企业应当根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。

当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时,企业应当按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时,不应考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

企业应当对所有设定受益计划义务予以折现,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。折现时所采用的折现率应当根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。

报告期末,企业应当将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分:

(1) 服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中,当期服务成本,是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额;过去服务成本,是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

(2) 设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

(3) 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,上述第(1)项和第(2)项应计入当期损益;第(3)项应计入其他综合收益,并且在后续会计期间不允许转回至损益,但企业可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动包括下列部分:

(1) 精算利得或损失,即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少。

(2) 计划资产回报,扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

(3) 资产上限影响的变动,扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

在设定受益计划下,企业应当在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用:



(1) 修改设定受益计划时。

(2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

企业应当在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

设定受益计划结算，是指企业为了消除设定受益计划所产生的部分或所有未来义务进行的交易，而不是根据计划条款和所包含的精算假设向职工支付福利。设定受益计划结算利得或损失是下列两项的差额：

(1) 在结算日确定的设定受益计划义务现值。

(2) 结算价格，包括转移的计划资产的公允价值和企业直接发生的与结算相关的支付。

3. 辞退福利的会计处理方法

企业向职工提供辞退福利的，应当在下列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：

(1) 企业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。

(2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

企业应当按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，应当适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，应当适用本准则关于其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利的会计处理方法

企业向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照设定提存计划相同的原则进行处理。

此外，企业应当适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，企业应当将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

(1) 服务成本。

(2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

(3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，企业应当在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务，计量时应当考虑长期残疾福利支付的可能性和预期支付的期限；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，企业应当在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

(二十一) 预计负债

1. 预计负债的确认

(1) 与或有事项相关的义务是公司承担的现实义务；

(2) 履行该义务很可能导致经济利益流出公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。



2. 预计负债的计量, 按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量, 确定最佳估计数时, 综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。

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

(二十二) 收入

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或服务控制权时, 按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权, 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。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品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本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行, 取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的, 则本公司按照履约进度确认收入。否则, 本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

2. 与客户之间的合同产生的收入具体原则:

(1) 施工业务合同

本集团从事的施工业务, 由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品, 本集团将其作为某一时段内履行的履约义务, 依据履约过程中与客户的结算确认收入。

(2) 销售商品合同

本集团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。本集团通常在综合考虑下列因素的基础上, 以控制权转移时点确认收入: 取得商品的现实收款权利, 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。

(二十三) 政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助, 确认为与资产相关的政府补助。除与资产相关的政府补助之外的政府补助, 确认为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助, 应当区分不同部分分别进行会计处理; 难以区分的, 应当整体归类为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助, 应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的, 应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助, 应当分情况按照以下规定进行会计处理: (1) 用于补偿企业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; (2) 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益。与本公司日常活动相关的政府补助, 应当按照经济业务实质, 计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助, 应当计入营业外收支。



(二十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产的确认与计量：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；对由可抵扣暂时性差异产生的所得税资产予以确认；税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款递延，视同可抵扣暂时性差异处理。

2. 递延所得税负债的确认与计量：公司根据所得税准则确认的应纳税暂时性差异的应纳税所得额为限；对由应纳税暂时性差异产生的所得税负债予以确认。

(二十五) 安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

(二十六) 租赁

1. 租入资产的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他合理方法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

(1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

(2) 租赁负债

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。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的



增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。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。当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算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。

2. 出租资产的会计处理

(1) 经营租赁

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他合理方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益。

(2) 融资租赁

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

(二十七) 持有待售资产

同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：一是公司已经就处置该资产作出决议；二是公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

公司对于持有待售的非流动资产，按其公允价值减去处置费用后的金额调整该项资产的账面价值，但不超过符合持有待售条件时该项资产的原账面价值；原账面价值高于调整后预计净值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

持有待售资产从划归为持有待售之日起停止计提折旧和减值测试。在编制资产负债表时，本公司将持有待售资产列示在划归为持有待售前项目中，并在报表附注中披露持有待售资产名称、账面价值、公允价值、预计处置费用和预计处置时间等。

(二十八) 所得税的会计处理方法

1. 公司采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算

2. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

3. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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



(二十九) 其他

公司对目前尚未涉及到的资产、负债业务，待预计可能会发生时，按相应的企业会计准则，确定公司对该项业务的会计政策和会计估计，报董事会批准后执行。

(三十) 会计政策、会计估计变更、会计差错更正

1. 会计政策变更

2023 年 8 月，财政部发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号）（以下简称“数据资源暂行规定”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。执行数据资源暂行规定对本公司报告期内财务报表无影响。

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》，自 2024 年 1 月 1 日起施行，其中“关于流动负债与非流动负债的划分”规定首次执行时对可比期间信息进行调整、“关于供应商融资安排的披露”规定采用未来适用法、“关于售后租回交易的会计处理”在首次执行时应进行追溯调整。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述准则解释相关规定，执行上述规定对公司财务报表无重大影响。

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》，自印发之日起施行，规定“对于不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按照确定的金额计入主营业务成本、其他业务成本等科目”，并在首次执行时作为会计政策变更进行追溯调整。公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述准则解释相关规定，执行上述规定对公司财务报表无重大影响。

- 2. 本公司本会计期间无会计估计的变更。
- 3. 本公司本会计期间无会计差错更正。

四、税项

1. 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城建税	流转税	7%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	实际征收按超率累进税率
房产税	原值*80%、租金收入	1.2%、12%
其他税种	按国家有关规定计提	

根据《财政部、税务总局、国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）的规定：自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占



企业收入总额 60%以上的企业。本公司之二级子公司世博园运营、世园物业、世园园林本年度适用税率为 15%。

五、合并会计报表主要项目注释(单位：人民币元)

除另有指明外，下列注释中，“期末余额”指 2024 年 12 月 31 日余额，“上年年末余额”指 2023 年 12 月 31 日余额；“本期金额”指 2024 年度发生额，“上期金额”指 2023 年度发生额。金额单位：人民币元。

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	140,812.40	172,064.88
银行存款	350,014,397.01	651,967,578.28
其他货币资金		110,537,013.69
合 计	350,155,209.41	762,676,656.85

注：期末受限货币资金余额为 5,185,115.46 元，其中 21,459.18 元系子公司世博园运营北京银行贷款账户使用受限，4,628,960.66 元系子公司世园置业司法冻结使用受限；534,695.62 元系公司渤海银行、国家开发银行、华夏银行存在暂停非柜面业务情形，导致活期银行账户期末余额使用受限。

(二) 交易性金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,051,720.00	
其中：信托保障基金	8,051,720.00	
合 计	8,051,720.00	

(三) 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按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	11,333,655,876.57	100.00	14,866,371.57	0.13
其中：账龄组合	67,711,038.38	0.60	13,739,777.09	20.29
关联方组合	11,265,944,838.19	99.40	1,126,594.48	0.01
合 计	11,333,655,876.57	100.00	14,866,371.57	0.13
应收账款账面价值	11,318,789,505.00			

续上表：

种类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)



种类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按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	12,252,352,901.13	100.00	15,765,434.21	0.13
其中：账龄组合	84,755,556.00	0.69	14,548,674.48	17.17
关联方组合	12,167,597,345.13	99.31	1,216,759.73	0.01
合 计	12,252,352,901.13	100.00	15,765,434.21	0.13
应收账款账面价值	12,236,587,466.92			

2. 按组合计提坏账准备的应收账款列示：

（1）采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额			上年年末余额		
	金 额	比例 (%)	坏账准备	金 额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	30,895,224.61	45.63	1,544,761.25	59,023,297.34	69.64	2,951,164.88
1-2 年	20,127,318.37	29.73	1,408,912.29	11,108,978.05	13.11	771,739.12
2-3 年	5,093,332.69	7.52	509,333.27	2,615,366.23	3.09	261,536.62
3-4 年	971,541.53	1.43	194,308.30	1,344,960.00	1.59	268,992.00
4-5 年	901,932.00	1.33	360,772.80	612,854.20	0.72	245,141.68
5 年以上	9,721,689.18	14.36	9,721,689.18	10,050,100.18	11.85	10,050,100.18
合 计	67,711,038.38	100.00	13,739,777.09	84,755,556.00	100.00	14,548,674.48

（2）关联方组合

单位名称	期末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞生态区土地储备中心	10,007,857,341.57	0.01	1,000,785.73
西安浐灞生态区管理委员会	995,057,819.12	0.01	99,505.78
西安浐灞生态区市政设施管理中心	257,595,727.67	0.01	25,759.57
西安浐灞国际会展有限责任公司	2,468,992.43	0.01	246.90
西安丝路国际会展中心有限公司	2,291,315.28	0.01	229.13
西安国际港务区管理委员会	300,000.00	0.01	30.00
西安世园股权投资管理有限公司	112,767.12	0.01	11.28
西安浐灞发展集团有限公司	95,704.00	0.01	9.57
西安浐灞物业服务有限责任公司	90,000.00	0.01	9.00
西安浐灞金融商务区管理办公室	75,171.00	0.01	7.52
合 计	11,265,944,838.19	0.01	1,126,594.48

续上表

单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞生态区土地储备中心	10,975,760,942.44	0.01	1,097,576.09



单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞生态区管理委员会	925,856,528.52	0.01	92,585.65
西安浐灞生态区市政设施管理中心	263,995,727.67	0.01	26,399.57
西安浐灞国际会展有限责任公司	1,744,610.28	0.01	174.46
西安丝路国际会展中心有限公司	46,669.10	0.01	4.67
西安世园股权投资管理有限公司	112,767.12	0.01	11.28
西安浐灞物业服务有限责任公司	80,100.00	0.01	8.01
合 计	12,167,597,345.13	0.01	1,216,759.73

3. 报告期本公司无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

4. 本报告期无实际核销的应收账款。

5. 期末应收账款余额中前五名单位欠款金额明细如下：

单位名称	余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
西安浐灞生态区土地储备中心	10,007,857,341.57	1 年以内、1-5 年、5 年以上	88.30
西安浐灞生态区管理委员会	995,057,819.12	1 年以内、1-5 年、5 年以上	8.78
西安浐灞生态区市政设施管理中心	257,595,727.67	5 年以上	2.27
西安青禾设科技发展有限公司	11,336,934.95	1 年以内、1-3 年	0.10
中建三局集团有限公司	8,521,145.65	1 年以内、1-3 年	0.08
合 计	11,280,368,968.96		99.53

6. 公司报告期内无终止确认的应收款项情况。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	336,212,202.24	87.47	224,034,280.74	31.30
1-2 年	28,255,144.40	7.35	305,365,181.96	42.67
2-3 年	5,353,264.17	1.39	28,744,350.36	4.02
3 年以上	14,539,303.06	3.79	157,560,672.00	22.01
合 计	384,359,913.87	100.00	715,704,485.06	100.00

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	与本公司关系	余额	占预付款项总额的比例 (%)
天太建设集团有限公司	非关联方	118,301,573.47	30.78
陕西建工第九建设集团有限公司	非关联方	94,436,392.88	24.57
陕西建工第五建设集团有限公司	非关联方	83,812,446.07	21.81
中建三局集团有限公司	非关联方	58,347,965.47	15.18
润材电子商务有限公司	非关联方	14,468,631.06	3.76



单位名称	与本公司关系	余额	占预付款项总额的比例(%)
合 计		369,367,008.95	96.10

(五) 其他应收款

种类	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	51,000,000.00	51,000,000.00
其他应收款	8,138,677,307.85	4,112,690,264.73
合 计	8,189,677,307.85	4,163,690,264.73

1. 应收股利

单位名称	期末余额	上年年末余额
西安丝路国际会展中心有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00
合 计	51,000,000.00	51,000,000.00

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	2,593,933.39	0.03	2,442,290.54	94.15
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,145,680,030.52	99.97	7,154,365.52	0.09
其中：账龄组合	76,707,261.90	0.94	6,347,468.21	8.27
关联方组合	8,023,316,026.62	98.5	802,331.60	0.01
保证金组合	42,326,287.39	0.52	4,232.63	0.01
备用金组合	3,330,454.61	0.04	333.08	0.01
合 计	8,148,273,963.91	100.00	9,596,656.06	0.12
其他应收款账面价值				8,138,677,307.85

续上表

种类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	626,637,123.89	15.21	2,504,691.16	0.4
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,493,692,120.50	84.79	5,134,288.50	0.15
其中：账龄组合	62,090,338.03	1.78	4,791,128.32	7.72
关联方组合	3,331,734,086.17	95.36	333,173.41	0.01
保证金组合	95,312,050.00	2.73	9,531.21	0.01
备用金组合	4,555,646.30	0.13	455.56	0.01
合 计	4,120,329,244.39	100.00	7,638,979.66	0.19
其他应收款账面价值				4,112,690,264.73



(2) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	6,530,560,396.41	2,571,172,405.75
1至2年	1,335,467,869.80	1,411,862,859.29
2至3年	149,423,838.26	51,762,913.34
3至4年	64,757,296.88	10,323,587.17
4至5年	3,847,115.72	13,781,866.77
5年以上	64,217,446.84	61,425,612.07
小 计	8,148,273,963.91	4,120,329,244.39
减：坏账准备	9,596,656.06	7,638,979.66
合 计	8,138,677,307.85	4,112,690,264.73

(3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
西安影视制片公司	800,000.00	800,000.00	100.00	无法收回
西安市房产测量事务所	725,496.00	725,496.00	100.00	无法收回
国网陕西省电力有限公司	682,942.85	531,300.00	77.80	预计部分无法收回
陕西省交通建设集团公司	350,000.00	350,000.00	100.00	无法收回
托收电话费	35,494.54	35,494.54	100.00	无法收回
合 计	2,593,933.39	2,442,290.54	94.15	

(4) 按组合计提坏账准备的其他应收款列示

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内	30,247,590.87	39.43	1,512,379.54	40,728,376.87	65.60	2,036,418.84
1-2年	33,656,600.15	43.88	2,355,962.01	10,368,035.97	16.70	725,762.52
2-3年	9,286,203.20	12.11	928,620.32	9,819,106.31	15.81	981,910.63
3-4年	2,366,048.80	3.08	473,209.76	136,537.17	0.22	27,307.43
4-5年	122,537.17	0.16	49,014.87	30,921.40	0.05	12,368.56
5年以上	1,028,281.71	1.34	1,028,281.71	1,007,360.31	1.62	1,007,360.34
合 计	76,707,261.90	100.00	6,347,468.21	62,090,338.03	100.00	4,791,128.32

②关联方组合

单位名称	期末余额		
	金额	计提比例(%)	坏账准备
西安浐灞生态区管理委员会	5,128,661,298.43	0.01	512,866.13
西安浐灞实业有限公司	1,200,000,000.00	0.01	120,000.00
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	689,974,804.22	0.01	68,997.48



单位名称	期末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞发展集团有限公司	539,533,245.71	0.01	53,953.32
西安浐灞生态区会展事业发展中心	297,570,098.28	0.01	29,757.01
西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	55,440,000.00	0.01	5,544.00
西安丝路国际会展中心有限公司	43,815,000.00	0.01	4,381.50
西安浐灞国际会展有限责任公司	43,023,953.88	0.01	4,302.40
西安浐灞创新城市建设发展有限公司	20,000,000.00	0.01	2,000.00
西安浐灞生态区市政设施管理中心	3,197,626.10	0.01	319.76
西安市浐灞生态区园林景观有限公司	2,000,000.00	0.01	200.00
西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司	100,000.00	0.01	10.00
合 计	8,023,316,026.62	0.01	802,331.60

续上表

单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	1,400,000,000.00	0.01	140,000.00
西安浐灞生态区土地储备中心	949,927,938.30	0.01	94,992.79
西安浐灞发展集团有限公司	591,251,277.28	0.01	59,125.13
西安浐灞实业有限公司	200,000,000.00	0.01	20,000.00
西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	55,550,000.00	0.01	5,555.00
西安世园润盈置业有限公司	46,000,000.00	0.01	4,600.00
西安丝路国际会展中心有限公司	43,815,000.00	0.01	4,381.50
西安浐灞国际会展有限责任公司	39,997,015.25	0.01	3,999.70
西安浐灞生态区市政设施管理中心	3,092,855.34	0.01	309.29
西安市浐灞生态区园林景观有限公司	2,000,000.00	0.01	200.00
西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司	100,000.00	0.01	10.00
合 计	3,331,734,086.17	0.01	333,173.41

③保证金组合

单位名称	期末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
中国环球租赁有限公司	11,600,000.00	0.01	1,160.00
徽银金融租赁有限公司	10,000,000.00	0.01	1,000.00
国银金融租赁股份有限公司	7,330,070.42	0.01	733.01
远东宏信(天津)融资租赁有限公司	7,000,000.00	0.01	700.00
湖北金融租赁股份有限公司	6,000,000.00	0.01	600.00
广州越秀融资租赁有限公司	200,000.00	0.01	20.00
西安长安通支付有限责任公司	150,000.00	0.01	15.00
陕西恒一物业服务有限公司	46,121.89	0.01	4.61



单位名称	期末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
沪灞支库	95.08	0.01	0.01
合 计	42,326,287.39	0.01	4,232.63

续上表

单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
广州越秀融资租赁有限公司	1,200,000.00	0.01	120.00
国银金融租赁股份有限公司	56,340,000.00	0.01	5,634.00
中国环球租赁有限公司	11,600,000.00	0.01	1,160.00
徽银金融租赁有限公司	10,000,000.00	0.01	1,000.00
湖北金融租赁股份有限公司	6,000,000.00	0.01	600.00
西安长安通支付有限责任公司	150,000.00	0.01	15.00
西安润禹水业有限公司	2,050.00	0.01	0.21
陕西厚德隆置业有限公司	20,000.00	0.01	2.00
洛银金融租赁股份有限公司	10,000,000.00	0.01	1,000.00
合 计	95,312,050.00	0.01	9,531.21

(5) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	343,160.18	4,791,128.32	2,504,691.16	7,638,979.66
上年年末余额在本期				
——转入第二级阶段				
——转入第三级阶段				
——转回第二级阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	463,737.13	1,556,339.89		2,020,077.02
本期转回			62,400.62	62,400.62
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	806,897.31	6,347,468.21	2,442,290.54	9,596,656.06

(6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	2,504,691.16		62,400.62			2,442,290.54
按组合计提坏	5,134,288.50	2,020,077.02				7,154,365.52



账准备						
合 计	7,638,979.66	2,020,077.02	62,400.62			9,596,656.06

(7) 其他应收款期末余额中金额前五名单位列示如下:

单位名称	余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
西安浐灞生态区管理委员会	5,128,661,298.43	1年以内、3-4年	62.94
西安浐灞实业有限公司	1,200,000,000.00	1年以内、1-2年	14.73
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	689,974,804.22	1-2年、2-3年	8.47
西安浐灞发展集团有限公司	539,533,245.71	1年以内、1-2年	6.62
西安浐灞生态区会展事业发展中心	297,570,098.28	1年以内	3.65
合 计	7,855,739,446.64		96.41

(8) 公司报告期内无终止确认的其他应收款情况。

(9) 公司报告期内无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

(六) 存货

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,061,295.58	1,047,661.49	2,013,634.09
库存商品	496,235.84	369,770.39	126,465.45
周转材料	1,258,654.73	1,192,629.00	66,025.73
工程施工	2,059,585,670.65		2,059,585,670.65
开发成本	6,753,136,191.19	8,770,959.20	6,744,365,231.99
合 计	8,817,538,047.99	11,381,020.08	8,806,157,027.91

续上表

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,900,899.60	1,047,661.49	1,853,238.11
库存商品	503,879.34	369,770.39	134,108.95
周转材料	1,260,936.57	1,192,629.00	68,307.57
工程施工	5,539,151,308.57		5,539,151,308.57
开发成本	9,281,758,775.43	8,770,959.20	9,272,987,816.23
合 计	14,825,575,799.51	11,381,020.08	14,814,194,779.43

(七) 其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
定期存单质押	109,910,960.00	
预交增值税	62,790,317.32	60,120,022.72
增值税留抵税额	369,295,551.23	103,419,190.49
预交所得税	25,163,453.29	57,365,744.24
预交土地增值税	45,784,157.14	59,686,696.22



项 目	期末余额	上年年末余额
预交城市维护建设税	5,346,648.02	5,120,848.77
预交教育费附加	2,349,750.36	2,250,788.86
预交地方教育费附加	1,488,887.83	1,423,935.66
预交水利建设基金	983,432.93	648,115.86
其他	1,235.04	5,172.51
合 计	623,114,393.16	290,040,515.33

（八）债权投资

债权投资情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中国信托业保障基金				14,294,000.00		14,294,000.00
合 计				14,294,000.00		14,294,000.00

（九）长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	2,379,745,922.45	1,000,000.00	2,378,745,922.45	2,328,377,048.75	1,000,000.00	2,327,377,048.75
合 计	2,379,745,922.45	1,000,000.00	2,378,745,922.45	2,328,377,048.75	1,000,000.00	2,327,377,048.75



2. 长期股权投资增减变化

被投资单位	投资成本	上年年末余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资“填-”	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润
西安世园股权投资管理有限公司	10,000,000.00	399,835.12				
西安丝路国际会展中心有限公司	6,000,000.00	66,197,659.45			17,212,390.36	
西安金融控股有限公司	600,500,000.00	892,811,349.43			22,912,195.92	
西安浐灞国际会展中心有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00				
西安千古情演艺发展有限公司	120,000,000.00	90,891,424.90			8,815,165.06	
西安世园润盈置业有限公司	1,199,011,825.42	1,198,554,148.81			-13,867,040.60	
中建西安浐灞生态区建设投资有限公司	50,000,000.00	78,522,631.04			4,290,612.01	
合 计	1,986,511,825.42	2,328,377,048.75			39,363,322.75	

续：

被投资单位	本年增减变动			期末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
	其他综合收益	其他权益变动	其他					
西安世园股权投资管理有限公司				399,835.12	40.00			
西安丝路国际会展中心有限公司				83,410,049.81	30.00			
西安金融控股有限公司	10,327,567.93	1,418,619.64		927,469,732.92	40.00			
西安浐灞国际会展中心有限责任公司				1,000,000.00	20.00	1,000,000.00		
西安千古情演艺发展有限公司		259,363.38		99,965,953.34	20.00			
西安世园润盈置业有限公司				1,184,687,108.21	49.00			
中建西安浐灞生态区建设投资有限公司				82,813,243.05	5.00			
合 计	10,327,567.93	1,677,983.02		2,379,745,922.45		1,000,000.00		

注：1、本公司之子公司世园城开持有中建西安浐灞生态区建设投资有限公司 5%股权，世园城开向其派驻董监高，世园城开对中建西安浐灞生态区建设投资有限公司具有重大影响。



(十) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
西安浐灞发展集团有限公司	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
西安信开生态发展有限公司	9,427,800.00	9,427,800.00
合 计	2,409,427,800.00	2,409,427,800.00

2. 期末按公允价值计量的其他权益工具投资明细

项 目	期初投资成本	上年年末余额	本期投资成本变动	本期股利收入
西安浐灞发展集团有限公司	2,400,000,000.00	2,400,000,000.00		
西安信开生态发展有限公司	9,427,800.00	9,427,800.00		
合 计	2,409,427,800.00	2,409,427,800.00		

续上表：

项 目	本期公允价值 变动利得	本期公允价值 变动损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	期末成本	期末余额
西安浐灞发展集团 有限公司				2,400,000,000.00	2,400,000,000.00
西安信开生态发 展有限公司				9,427,800.00	9,427,800.00
合 计				2,409,427,800.00	2,409,427,800.00

(十一) 其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动计入 当期损益的金融资产	4,903,400.00	
其中：信托保障基金	4,903,400.00	
合 计	4,903,400.00	



(十二) 投资性房地产
采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	上年年末余额	本期增加		本期减少			期末余额
		自用房地产或存货 转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房 地产	其他	
一、成本合计	1,686,542,803.34	3,683,000,000.00					5,369,542,803.34
其中：1. 房屋、建筑物		3,683,000,000.00					3,683,000,000.00
2. 土地使用权	1,686,542,803.34						1,686,542,803.34
二、公允价值变动合计	2,460,023,196.66		1,197,200.00				2,461,220,396.66
其中：1. 房屋、建筑物							
2. 土地使用权	2,460,023,196.66		1,197,200.00				2,461,220,396.66
三、投资性房地产账面价值合计	4,146,566,000.00	3,683,000,000.00	1,197,200.00				7,830,763,200.00
其中：1. 房屋、建筑物		3,683,000,000.00					3,683,000,000.00
2. 土地使用权	4,146,566,000.00		1,197,200.00				4,147,763,200.00

注：

1. 本公司投资性房地产土地使用权上年年末账面价值为：2,098,394,700.00 元，报告期末公允价值经陕西正德信资产评估有限公司评估，并出具了陕西正德信评报字（2025）057 号评估报告，其中评估价为 2,101,827,300.00 元，评估增值：3,432,600.00 元。
2. 子公司世园置业投资性房地产土地使用权上年年末账面价值为：2,048,171,300.00 元，报告期末公允价值经陕西正德信资产评估有限公司评估，并出具了陕西正德信评报字（2025）058 号评估报告，其中评估价为 2,045,935,900.00 元，评估增值：-2,235,400.00 元。
3. 本公司将名下的房地产项目：丝路国际创意梦工场（二期）项目、世园文旅小镇项目、自贸中心建设项目；以及子公司世园置业名下的房地产项目：丝路国际创意梦工场（一期）项目，转换为投资性房地产以公允价值后续计量，报告期末公允价值经新兰特房地产资产评估有限公司评估，并出具了新兰特评报字[2025]第 281 号评估报告，公允价值合计为 3,683,000,000.00 元。



(十三) 固定资产

1. 按项目列示

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	1, 218, 651, 859. 74	819, 398, 060. 20
固定资产清理		
合 计	1, 218, 651, 859. 74	819, 398, 060. 20

2. 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	电子设备	运输工具/运营工具	办公设备	办公家具	专用设备	其他	合计
一、账面原值:								
1. 上年年末余额	1, 009, 877, 967. 94	5, 815, 540. 81	178, 844, 545. 49	24, 118, 209. 59	7, 200, 440. 94	7, 392, 581. 53	29, 138, 715. 77	1, 262, 388, 002. 07
2. 本期增加金额	461, 698, 821. 85	1, 229, 868. 59	682, 911. 95	276, 615. 81	216, 560. 81	998, 233. 15	652, 720. 26	465, 755, 732. 42
(1) 购置		1, 229, 868. 59	682, 911. 95	276, 615. 81	216, 560. 81	665, 666. 78	652, 720. 26	3, 724, 344. 20
(2) 在建工程转入	4, 078, 940. 98					332, 566. 37		4, 411, 507. 35
(3) 存货转入	457, 619, 880. 87							457, 619, 880. 87
3. 本期减少金额		5, 700. 00	8, 358, 885. 14				92, 725. 33	8, 457, 310. 47
(1) 处置或报废		5, 700. 00	8, 358, 885. 14				92, 725. 33	8, 457, 310. 47
(2) 其他								
4. 期末余额	1, 471, 576, 789. 79	7, 039, 709. 40	171, 168, 572. 30	24, 394, 825. 40	7, 417, 001. 75	8, 390, 814. 68	29, 698, 710. 70	1, 719, 686, 424. 02
二、累计折旧								
1. 上年年末余额	262, 525, 421. 21	4, 550, 086. 51	123, 720, 913. 67	22, 124, 327. 13	6, 023, 415. 58	4, 375, 995. 49	19, 635, 456. 32	442, 955, 615. 91
2. 本期增加金额	36, 911, 488. 27	465, 599. 35	25, 262, 593. 83	325, 264. 83	184, 400. 34	525, 814. 77	2, 402, 345. 67	66, 077, 507. 06
(1) 计提	36, 911, 488. 27	465, 599. 35	25, 262, 593. 83	325, 264. 83	184, 400. 34	525, 814. 77	2, 402, 345. 67	66, 077, 507. 06
(2) 其他								
3. 本期减少金额			7, 940, 940. 89				91, 943. 76	8, 032, 884. 65



项 目	房屋建筑物	电子设备	运输工具/运营工具	办公设备	办公家具	专用设备	其他	合计
(1) 处置或报废			7,940,940.89				91,943.76	8,032,884.65
(2) 其他								
4. 期末余额	299,436,909.48	5,015,685.86	141,042,566.61	22,449,591.96	6,207,815.92	4,901,810.26	21,945,858.23	501,000,238.32
三、减值准备								
1. 上年年末余额		1,334.65	30,903.79		176.01		1,911.51	34,325.96
2. 本期增加金额								
(1) 计提								
3. 本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4. 期末余额		1,334.65	30,903.79		176.01		1,911.51	34,325.96
四、账面价值								
1. 期末账面价值	1,172,139,880.31	2,022,688.89	30,095,101.90	1,945,233.44	1,209,009.82	3,489,004.42	7,750,940.96	1,218,651,859.74
2. 上年年末账面价值	747,352,546.73	1,264,119.65	55,092,728.03	1,993,882.46	1,176,849.35	3,016,586.04	9,501,347.94	819,398,060.20

注：1、截至期末，固定资产中的房屋建筑物暂未办妥产权证书。



(十四) 在建工程

1. 按项目列示

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	2,033,408.96	11,999,281,512.93
工程物资		
合 计	2,033,408.96	11,999,281,512.93

2. 在建工程

(1) 在建工程明细

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
丝路会展中心				11,995,782,144.58		11,995,782,144.58
世博园、得宝门区域提升	2,033,408.96		2,033,408.96	3,499,368.35		3,499,368.35
合 计	2,033,408.96		2,033,408.96	11,999,281,512.93		11,999,281,512.93

(2) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	上年年末余额	本期增加	转入固定资产	其他减少
丝路会展中心	11,995,782,144.58			11,995,782,144.58
世博园、得宝门区域提升	3,499,368.35	3,035,623.09	4,078,940.98	422,641.50
合 计	11,999,281,512.93	3,035,623.09	4,078,940.98	11,996,204,786.08

续:

项目名称	工程 进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本 化金额	资金来源	期末余额
丝路会展中心	已完工			自筹	
世博园、得宝门区域提升	在建			自筹	2,033,408.96
合 计					2,033,408.96

注: 丝路会展中心项目本年其他减少主要系根据西安浐灞生态区会展事业发展中心与本公司签订的《资产回购协议》, 目前处于回购协议履约过程中, 将项目决算金额 11,072,352,930.53 元调整至其他非流动资产——待回购资产。

(十五) 使用权资产

项 目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	7,899,048.18	7,899,048.18
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	7,899,048.18	7,899,048.18



项 目	房屋建筑物	合计
二、使用权资产累计折旧		
1. 期初余额	3,275,215.07	3,275,215.07
2. 本期增加金额	2,311,916.52	2,311,916.52
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	5,587,131.59	5,587,131.59
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,311,916.59	2,311,916.59
1. 期初账面价值	4,623,833.11	4,623,833.11

(十六) 无形资产

项 目	软件	土地使用权	商标权	特许权	合计
一、账面原值					
1. 上年年末余额	9,033,490.50	240,046,146.40	1,082,804.00	2,136,300.00	252,298,740.90
2. 本期增加金额	120,267.31	73,595,781.30			73,716,048.61
(1) 购置	120,267.31				120,267.31
(2) 转入		73,595,781.30			73,595,781.30
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	9,153,757.81	313,641,927.70	1,082,804.00	2,136,300.00	326,014,789.51
二、累计摊销					
1. 上年年末余额	7,618,809.34	77,972,625.01	1,068,839.40	2,136,300.00	88,796,573.75
2. 本期增加金额	643,500.68	8,167,566.95	12,890.40		8,823,958.03
(1) 计提	643,500.68	8,167,566.95	12,890.40		8,823,958.03
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额	8,262,310.02	86,140,191.96	1,081,729.80	2,136,300.00	97,620,531.78
三、减值准备					
1. 上年年末余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					



项 目	软件	土地使用权	商标权	特许权	合计
1. 期末账面价值	891,447.79	227,501,735.74	1,074.20		228,394,257.73
2. 上年年末账面价值	1,414,681.16	162,073,521.39	13,964.60		163,502,167.15

注：1. 截至期末将单个无形资产账面价值与可收回金额比较，不存在可收回金额低于账面价值的迹象，故未提取无形资产减值准备。

（十七）长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租赁费	41,354.00		41,354.00		
技术服务费	236,143.86		78,714.62		157,429.24
装修费用	1,537,563.49	5,310,573.34	2,119,042.24		4,729,094.59
合 计	1,815,061.35	5,310,573.34	2,239,110.86		4,886,523.83

（十八）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 递延所得税类别

项 目	期末暂时性差异	期末余额	上年年末暂时性差异	上年年末余额
递延所得税资产：				
坏账准备	23,644,660.81	5,576,903.30	21,830,815.69	5,047,170.26
存货跌价准备	11,381,020.08	2,841,042.83	11,381,020.08	2,841,042.83
长期股权投资减值准备	1,000,000.00	250,000.00	1,000,000.00	250,000.00
租赁负债	2,245,200.00	561,300.00	4,790,486.65	1,197,621.66
固定资产减值准备	34,325.96	5,148.89	34,325.96	5,148.89
内部交易未实现利润	34,769,298.62	8,692,324.66	31,743,804.44	7,935,951.11
小 计	73,074,505.47	17,926,719.68	70,780,452.82	17,276,934.75
递延所得税负债：				
使用权资产	2,311,916.63	577,979.16	4,623,833.11	1,155,958.28
公允价值变动	2,502,021,369.26	625,505,342.32	2,460,023,196.66	615,005,799.17
小 计	2,463,532,313.32	626,083,321.48	2,464,647,029.77	616,161,757.45

（十九）其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待回购资产：	12,497,583,677.94	
其中：建筑物	10,977,748,888.94	
土地	1,519,834,789.00	
合 计	12,497,583,677.94	

注：待回购资产：建筑物与在建工程注释转入不一致系合并抵消未实现内部交易损益94,604,041.59元导致。

（二十）短期借款

1. 短期借款类别



项目	期末余额	上年年末余额
(1) 本金		
保证借款	1,380,000,000.00	975,000,000.00
抵押借款		556,815,832.54
质押借款		
信用借款	10,000,000.00	
(2) 应计利息	2,018,750.00	1,605,559.84
合 计	1,392,018,750.00	1,533,421,392.38

2. 保证借款明细

贷款金融机构	类别	期末余额	开始日期	结束日期	担保人
中国工商银行股份有限公司 西安纺织城支行	保证	337,500,000.00	2024-1-12	2025-1-9	西安浐灞发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司 西安纺织城支行	保证	384,750,000.00	2024-2-6	2025-1-22	西安浐灞发展集团有限公司
中国工商银行股份有限公司 西安纺织城支行	保证	222,750,000.00	2024-11-28	2025-11-27	西安浐灞发展集团有限公司
国家开发银行陕西省分行	保证	270,000,000.00	2024-9-19	2025-9-18	西安浐灞发展集团有限公司
浙商银行股份有限公司西安 东关正街支行	保证	15,000,000.00	2024-5-20	2025-5-19	西安港口控股集团 有限公司
中国光大银行股份有限公司 西安分行	保证	150,000,000.00	2024-9-20	2025-9-19	西安浐灞发展集团 有限公司
合 计		1,380,000,000.00			

3. 信用借款明细

贷款金融机构	类别	期末余额	开始日期	结束日期
中国建设银行股份有限公司西安咸 宁中路支行	信用	10,000,000.00	2024-6-28	2025-6-27
合 计		10,000,000.00		

(二十一) 应付账款

1. 应付账款账龄分析

项目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	3,380,938,417.05	630,336,172.61
1-2 年	455,764,554.31	528,350,605.91
2-3 年	383,802,840.87	2,547,770,378.41
3 年以上	773,124,728.08	192,100,885.83
合 计	4,993,630,540.31	3,898,558,042.76

2. 应付账款期末余额中大额欠款前五名单位情况如下:

单位名称	期末余额	占应付账款总额的比例 (%)
中建三局集团有限公司	1,472,429,466.10	29.49
西安丝路国际会展中心有限公司	740,639,899.60	14.83
中铁一局集团有限公司	527,096,770.86	10.56
陕西建工第九建设集团有限公司	320,333,459.20	6.41



单位名称	期末余额	占应付账款总额的比例(%)
天太建设集团有限公司	245,586,736.35	4.92
合 计	3,306,086,332.11	66.21

(二十二) 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
售房款	1,001,077,504.95	1,433,661,503.86
其他	319,098,873.62	315,687,931.32
合 计	1,320,176,378.57	1,749,349,435.18

(二十三) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,850,066.79	179,748,895.15	180,194,539.03	13,404,422.91
二、离职后福利-设定提存计划	573,572.58	20,562,835.94	20,854,052.99	282,355.53
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	14,423,639.37	200,311,731.09	201,048,592.02	13,686,778.44

2. 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,059,763.47	145,994,645.05	147,038,750.85	5,015,657.67
2、职工福利费	138,740.59	12,577,425.27	12,570,574.00	145,591.86
3、社会保险费	144,744.32	8,784,856.93	8,789,385.83	140,215.42
其中：医疗保险费	142,583.88	8,409,940.00	8,414,953.70	137,570.18
工伤保险费	2,160.44	374,916.93	374,432.13	2,645.24
生育保险费				
4、住房公积金	180,600.84	11,648,599.00	11,678,358.00	150,841.84
5、工会经费	3,950,129.59	503,365.61	114,210.77	4,339,284.43
6、职工教育经费	3,376,087.98	240,003.29	3,259.58	3,612,831.69
7、短期带薪缺勤				
8、短期利润分享计划				
9、非货币性福利				
合 计	13,850,066.79	179,748,895.15	180,194,539.03	13,404,422.91

3. 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	527,708.45	17,864,441.23	18,154,657.62	237,492.06
2、失业保险费	45,730.69	695,800.39	696,801.05	44,730.03
3、企业年金缴费	133.44	2,002,594.32	2,002,594.32	133.44
合 计	573,572.58	20,562,835.94	20,854,052.99	282,355.53



(二十四) 应交税费

项目	期末余额	上年年末余额
增值税	93,391,078.75	93,796,691.72
企业所得税	94,041,709.84	130,575,866.44
个人所得税	1,328,723.73	1,360,601.29
城市维护建设税	131,348.72	177,131.87
教育费附加	56,319.22	75,940.55
地方教育费附加	37,546.15	50,595.59
土地使用税	4,009,929.99	4,031,937.81
房产税	4,850,074.10	3,256,903.27
印花税	400,603.66	1,369,312.23
水利基金	31,525.90	37,877.00
其他	5,507.18	484.00
合 计	198,284,367.24	234,733,341.77

(二十五) 其他应付款

1. 按项目列示

种类	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利	28,487,900.00	28,487,900.00
其他应付款	6,534,682,901.54	4,715,320,821.15
合 计	6,563,170,801.54	4,743,808,721.15

2. 应付股利

股东名称	期末余额	上年年末余额
西安浐灞发展集团有限公司	21,163,800.00	21,163,800.00
西安浐灞城市投资建设有限公司	7,324,100.00	7,324,100.00
合 计	28,487,900.00	28,487,900.00

3. 其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	2,921,383,774.91	2,527,695,631.87
1-2 年（含 2 年）	1,430,164,663.23	2,593,278.71
2-3 年（含 3 年）	2,161,218.29	2,101,823,466.56
3 年以上	2,180,973,245.11	83,208,444.01
合 计	6,534,682,901.54	4,715,320,821.15

(2) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	60,614,263.48	24,716,417.28



项 目	期末余额	期初余额
往来款	6,447,309,680.23	4,679,445,736.02
代收款		1,553,157.38
其他	26,758,957.83	9,605,510.47
合 计	6,534,682,901.54	4,715,320,821.15

(3) 期末其他应付款中前五名单位情况

单位名称	期末余额	占其他应付款总额的比例 (%)
西安浐灞生态区会展事业发展中心	2,703,935,591.15	41.38
西安港投资集团有限公司	840,990,895.25	12.87
西安浐灞生态区土地储备中心	786,717,959.42	12.04
重庆润蓉锐锦企业管理合伙企业（有限合伙）	423,875,000.00	6.49
西安市浐灞生态区财政局	350,000,000.00	5.36
合 计	5,105,519,445.82	78.14

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	2,674,230,856.99	3,314,391,019.62
一年内到期的长期应付款	880,649,107.20	2,267,429,139.55
一年内到期的应付债券	1,935,376,400.00	800,000,000.00
一年内到期的租赁负债	2,245,200.00	2,335,477.28
合 计	5,492,501,564.19	6,384,155,636.45

(二十七) 其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待确认销项税	118,407,790.68	157,118,614.44
长期借款应计利息	17,671,980.99	18,251,385.33
应付债券应计利息	108,371,643.00	119,421,643.00
合 计	244,451,414.67	294,791,642.77

(二十八) 长期借款

1. 长期借款类别

项目	期末余额	上年年末余额
保证借款	9,553,619,869.98	10,676,419,887.48
抵押借款	1,130,200,000.00	580,000,000.00
质押借款	774,343,690.00	310,000,000.00
信用借款	4,192,586,529.67	3,112,260,000.00
合 计	15,650,750,089.65	14,678,679,887.48
减：一年内到期的长期借款	2,674,230,856.99	3,314,391,019.62
合 计	12,976,519,232.65	11,364,288,867.86

2. 保证借款明细



贷款金融机构	期末余额/万元	借款余额/万元	其中：一年内到期/万元	类别	担保人
渤海银行股份有限公司西安分行		15,000.00	15,000.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
成都银行股份有限公司西安分行	19,000.00	19,500.00	500.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
交通银行股份有限公司西安经济技术开发区支行	559,871.43	595,585.72	35,714.29	保证	西安浐灞发展集团有限公司
陕西秦农农村商业银行股份有限公司浐灞支行		23,800.00	23,800.00	保证	西安世园投资(集团)有限公司
陕西秦农农村商业银行股份有限公司吉祥村支行		900.00	900.00	保证	西安世博园运营管理有限公司
陕西秦农农村商业银行股份有限公司浐灞支行	47,200.00	47,400.00	200.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
陕西秦农农村商业银行股份有限公司浐灞支行	1,000.00	1,000.00		保证	西安世园投资(集团)有限公司
陕西省高新技术产业投资有限公司		10,800.00	10,800.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
陕西省国际信托股份有限公司		9,350.00	9,350.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
陕西省国际信托股份有限公司		5,000.00	5,000.00	保证	西安世园投资(集团)有限公司
长安国际信托股份有限公司	623.20	1,307.20	684.00	保证	西安港口控股集团有限公司
西安银行股份有限公司雁塔支行	27,100.00	46,800.00	19,700.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
浙商银行西安东关正街支行-陕西省产业投资有限公司委托)		6,400.00	6,400.00	保证	西安世园投资(集团)有限公司
中国建设银行股份有限公司西安兴庆路支行	112,852.51	119,289.07	6,436.56	保证	西安浐灞发展集团有限公司、西安浐灞城市投资建设有限公司
重庆银行股份有限公司西安雁塔南路支行	46,000.00	47,000.00	1,000.00	保证	西安浐灞发展集团有限公司
重庆银行股份有限公司西安雁塔南路支行	5,980.00	6,230.00	250.00	保证	西安世园投资(集团)有限公司
合 计	819,627.14	955,361.99	135,734.85		

3. 抵押借款明细

贷款金融机构	期末余额/万元	借款余额/万元	其中：一年内到期/万元	类别	质押物
陕西省国际信托股份有限公司	25,530.00	64,720.00	39,190.00	抵押	西安世园置业有限公司商业房地产
西安银行股份有限公司雁塔支行	48,100.00	48,300.00	200.00	抵押	西安世园置业有限公司商业房地产
合 计	73,630.00	113,020.00	39,390.00		

4. 质押借款明细

贷款金融机构	期末余额/万元	借款余额/万元	其中：一年内到期/万元	类别	质押物
陕西秦农农村商业银行股份有限公司浐灞支行		30,800.00	30,800.00	质押	质押物：应收账款，金额 756,630,540.00 元



贷款金融机构	期末余额/万元	借款余额/万元	其中：一年内到期/万元	类别	质押物
支行					
陕西省国际信托股份有限公司	3,051.08	7,963.14	4,912.06	质押	西安世园园林有限责任公司 22.34%股权
陕西省国际信托股份有限公司	12,473.50	21,394.00	8,920.50	质押	西安世园置业有限公司 26.29%股权
陕西省国际信托股份有限公司	5,086.55	17,277.23	12,190.68	质押	西安世园园林有限责任公司 15.04%股权
合 计	20,611.13	77,434.37	56,823.24		

5. 信用借款明细

贷款金融机构	期末余额/万元	借款余额/万元	其中：一年内到期/万元
中信银行股份有限公司西安沣镐路支行		18,000.00	18,000.00
西安城投投资发展有限公司	383,783.65	401,258.65	17,475.00
合 计	383,783.65	419,258.65	35,475.00

(二十九) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
2021 年西安世园投资（集团）有限公司债券-21 世园 01	640,000,000.00	800,000,000.00
2021 年西安世园投资（集团）有限公司债券-21 世园债	560,000,000.00	700,000,000.00
2022 年度第一期债权融资计划-22 陕西安世园 ZR001	200,000,000.00	500,000,000.00
2022 年西安世园美元债（7100 万美元）	510,376,400.00	502,871,700.00
2020 西安世园 PPN001	725,000,000.00	725,000,000.00
2022 西安世园 PPN001	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	2,835,376,400.00	3,427,871,700.00
一年内到期的应付债券	1,935,376,400.00	800,000,000.00
合 计	900,000,000.00	2,627,871,700.00

应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2020 西安世园 PPN001	750,000,000.00	2020-6-8	5 年	750,000,000.00
2022 西安世园 PPN001	200,000,000.00	2022-4-12	3 年	200,000,000.00
2021 年西安世园投资（集团）有限公司债券-21 世园债	700,000,000.00	2021-4-30	7 年	700,000,000.00
2021 年西安世园投资（集团）有限公司债券-21 世园 01	800,000,000.00	2021-5-8	7 年	800,000,000.00
2022 年度第一期债权融资计划-22 陕西安世园 ZR001	800,000,000.00	2022-6-15	3 年	800,000,000.00
2022 年西安世园美元债（7100 万美元）	485,995,000.00	2022-8-1	3 年	485,995,000.00
合 计	3,735,995,000.00			3,735,995,000.00



续：

项 目	上年年末余额	本期发行	本期归还	本期汇率变动	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
2020 西安世园 PPNO01	725,000,000.00				725,000,000.00	
2022 西安世园 PPNO01	200,000,000.00				200,000,000.00	
2021 年西安世园投资（集团）有限公司 债券-21 世园债	700,000,000.00		140,000,000.00		140,000,000.00	420,000,000.00
2021 年西安世园投资（集团）有限公司 债券-21 世园 01	800,000,000.00		160,000,000.00		160,000,000.00	480,000,000.00
2022 年度第一期债权融资计划-22 陕西西安世园 ZR001	500,000,000.00		300,000,000.00		200,000,000.00	
2022 年西安世园美元债（7100 万美元）	502,871,700.00			7,504,700.00	510,376,400.00	
合 计	3,427,871,700.00		600,000,000.00	7,504,700.00	1,935,376,400.00	900,000,000.00

（三十）租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	2,307,902.80	5,035,424.33
减：未确认融资费用	62,702.80	244,937.68
小 计	2,245,200.00	4,790,486.65
减：一年内到期的租赁负债	2,245,200.00	2,335,477.28
合 计		2,455,009.37

（三十一）长期应付款

1. 按项目列示

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	1,001,883,206.50	1,221,537,663.45
专项应付款	20,000.00	20,000.00
合 计	1,001,903,206.50	1,221,557,663.45

2. 长期应付款

（1）长期应付款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
融资租赁款	1,001,883,206.50	1,221,537,663.45
合 计	1,001,883,206.50	1,221,537,663.45

（2）融资租赁

项 目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	2,060,940,524.89	3,853,423,679.86
减：未确认融资费用	178,408,211.19	364,456,876.86
应付融资租赁款净值	1,882,532,313.70	3,488,966,803.00
减：一年内到期的融资租赁款	880,649,107.20	2,267,429,139.55



合 计	1,001,883,206.50	1,221,537,663.45
-----	------------------	------------------

3. 专项应付款

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	20,000.00			20,000.00
合 计	20,000.00			20,000.00

(三十二) 递延收益

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
丝路会展中心项目启动资产	20,000,000.00			20,000,000.00
西安丝绸之路国际会展中心扶持资金	3,400,000.00			3,400,000.00
西安丝路国际创意梦工场扶持资金	1,000,000.00			1,000,000.00
创业孵化基地补贴款	200,000.00			200,000.00
城市公交车购置补贴	9,962,262.64		9,602,860.51	359,402.13
保洁车无偿划拨补贴	4,592,387.78		2,493,599.60	2,098,788.18
装修补贴		928,500.00	180,541.67	747,958.33
稳岗补贴		35,618.48		35,618.48
合计	39,154,650.42	964,118.48	12,277,001.78	27,841,767.12

注：本期递延收益增加主要系本公司子公司灞柳驿收到浐灞生态区管委会装修补贴。

本期递延收益减少系（1）子公司世园旅游汽车的城市公交车购置补贴，属于与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照折旧年限分摊计入当期损益。

（2）子公司世园物业的保洁车无偿划拨补贴，属于与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照折旧年限分摊计入当期损益。

（3）子公司灞柳驿酒店装修补贴属于与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照折旧年限分摊计入当期损益。

(三十三) 实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	金额	比例(%)			金额	比例(%)
西安浐灞生态区管理委员会	13,248,373,252.00	79.15	261,626,748.00		13,510,000,000.00	79.47
西安浐灞发展集团有限公司	1,890,000,000.00	11.29			1,890,000,000.00	11.12
西安浐灞城市投资建设有限公司	1,600,000,000.00	9.56			1,600,000,000.00	9.41
合 计	16,738,373,252.00	100.00	261,626,748.00		17,000,000,000.00	100.00

注：本期实收资本增加系根据 2024 年 12 月 27 日召开的股东大会决议，股东西安浐灞生态区管理委员会以债转股出资 261,626,748.00 元，已于 2025 年 1 月 25 日完成工商变更。

(三十四) 资本公积



项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	222,754,624.11			222,754,624.11
其他资本公积	421,185,375.81	1,677,983.02		422,863,358.83
合 计	643,939,999.92	1,677,983.02		645,617,982.94

注：本期资本公积增加系按持股比例计算联营企业西安千古情演艺发展有限公司其他权益变动 259,363.38 元；按持股比例计算联营企业西安金融控股有限公司其他权益变动 1,418,619.64 元。

（三十五）其他综合收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	1,386,816,678.35	30,600,729.42		1,417,417,407.77
权益法下确认的其他综合收益	-12,462,925.36	10,327,567.93		-2,135,357.43
合 计	1,374,353,752.99	40,928,297.35		1,415,282,050.34

（三十六）专项储备

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	6,820,575.18	1,686,371.30	141,468.00	8,365,478.48
合 计	6,820,575.18	1,686,371.30	141,468.00	8,365,478.48

（三十七）盈余公积

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	170,323,037.44	5,309,021.79		175,632,059.23
合 计	170,323,037.44	5,309,021.79		175,632,059.23

（三十八）未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	1,227,914,468.65	1,081,086,224.74
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	1,227,914,468.65	1,081,086,224.74
加：本期归属于所有者的净利润	58,162,623.58	168,764,821.20
减：提取法定盈余公积	5,309,021.79	14,336,577.29
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
提取专项储备		
应付普通股股利		7,600,000.00
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	1,280,768,070.44	1,227,914,468.65



(三十九) 营业收入和营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	1,685,686,346.21	1,466,091,521.95	2,608,430,277.86	2,386,980,340.90
工程施工项目	764,809,897.66	698,135,474.92	1,415,619,607.02	1,315,702,039.30
园区运营管理	50,353,578.59	36,355,966.30	65,198,420.56	44,840,575.42
房屋销售	587,381,663.54	434,025,843.23	799,382,869.50	712,997,465.74
其他	283,141,206.42	297,574,237.50	328,229,380.78	313,440,260.44
2. 其他业务小计	1,472,859.50	14,700,000.00	10,019.38	
合 计	1,687,159,205.71	1,480,791,521.95	2,608,440,297.24	2,386,980,340.90

(四十) 税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
土地使用税	13,142,347.13	14,257,390.30
土地增值税	22,800,000.00	
房产税	12,013,565.54	9,858,828.15
城市维护建设税	590,620.50	799,492.75
印花税	1,022,396.28	3,069,853.21
教育费附加	253,123.01	342,638.95
地方教育费附加	168,950.50	228,394.46
车船使用税	104,983.30	147,201.30
其他	232,184.46	21,403.36
合 计	50,328,170.72	28,725,202.48

(四十一) 销售费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	3,345,278.70	3,457,421.69
营销费	9,903,578.32	3,737,808.78
广宣费	69,150.04	43,030.95
折旧费	4,231.92	6,764.42
办公费	21,045.94	19,111.35
差旅费	21,769.80	37,851.83
技术服务费	395,213.64	385,316.06
其他	42,811.70	66,417.50
合 计	13,803,080.06	7,753,722.58

(四十二) 管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	88,904,484.35	88,938,264.38
无形资产摊销	6,607,878.18	6,587,187.01
技术服务费	12,153,725.54	11,055,213.46



项 目	本期金额	上期金额
租赁费	1,640,159.89	2,237,225.92
税金	1,384,587.63	1,457,160.69
折旧费	3,831,583.52	3,048,136.97
中介机构费用	6,011,679.67	1,542,524.81
低值易耗品摊销	113,782.04	11,560,018.18
修理修缮费	6,011,679.67	2,540,962.98
电话费	737,014.46	1,248,785.95
水电费	4,539,627.37	3,338,421.04
物业费	949,019.56	410,009.58
办公费	781,275.87	1,098,405.34
广告费	237,762.28	134,950.26
差旅费	101,709.47	244,289.81
会议费	49,926.41	49,545.16
其他	7,453,111.90	6,036,258.36
合 计	141,509,007.81	141,527,359.90

(四十三) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	909,005.47	324,577,943.47
减：利息收入	469,460.91	1,064,824.46
手续费	400,191.35	602,945.86
汇兑损益	44,542.02	28,265.15
租赁负债未确认融资费用	259,662.42	394,027.27
合 计	1,143,940.35	324,538,357.29

(四十四) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
递延收益摊销	12,277,001.78	12,355,220.52
政府补助	18,043,780.68	11,873,093.52
进项税加计扣除	158,786.56	198,308.48
个税手续费返还	51,374.90	120,716.12
稳岗补贴	100,745.58	126,250.77
退税		2,120.04
合计	30,631,689.50	24,675,709.45

政府补助明细：

项目	本期金额	上期金额
政府购买服务补贴	15,000,000.00	
公交扶运营补贴	2,996,980.68	500,000.00



项目	本期金额	上期金额
中亚峰会汽车补助款	46,800.00	
奖励及政策补贴		6,107,864.13
土地划拨		265,226.39
交通运输发展专项资金		3.00
垃圾分类项目扶持资金		5,000,000.00
合计	18,043,780.68	11,873,093.52

（四十五）投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	39,363,322.75	23,879,305.64
债权投资持有期间取得的利息收入	354,222.50	270,353.94
处置长期股权投资产生的投资收益		434,762,718.25
拆借资金利息收入	5,129,919.03	
合 计	44,847,464.28	458,912,377.83

（四十六）公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
投资性房地产	1,197,200.00	147,847,100.00
合 计	1,197,200.00	147,847,100.00

（四十七）信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
坏账损失	-1,058,613.76	-6,436,455.06
合 计	-1,058,613.76	-6,436,455.06

（四十八）资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产		65,932.85
合 计		65,932.85

（四十九）营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
罚款收入	88,419.40	115,100.53
政府补助	94.10	86,658.51
其他	23,117.91	120,228.15
合 计	111,631.41	321,987.19

计入当期损益的政府补助

项 目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
薪酬调查补贴	94.10		与收益相关



项 目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
西安市出租汽车管理处 2017 年冬季燃气补贴、2022 年助企纾困款		86,442.31	与收益相关
沪灞管委会调查补贴		216.20	与收益相关
合 计	94.10	86,658.51	

(五十) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产报废损失	133,725.90	149,103.57
公益性捐赠支出	49,790.00	
赔偿款	210,000.00	1,647,388.47
滞纳金	109,360.70	307.20
其他	25,937.79	359,105.29
合 计	528,814.39	2,155,904.53

(五十一) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	17,549,882.35	145,469,953.34
递延所得税	-928,464.07	27,911,287.28
合 计	16,621,418.28	173,381,240.62

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	74,784,041.86
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,696,010.47
子公司适用不同税率的影响	2,945.94
调整以前期间所得税的影响	-67,351.93
非应税收入的影响	-9,840,830.69
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-160,422.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	7,786,475.48
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	204,591.71
其他	
所得税费用	16,621,418.28

(五十二) 现金流量表项目

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
银行存款利息	469,460.91	1,064,824.46
政府补助	3,195,901.16	9,013,256.38
其他及往来	2,395,141,285.45	3,321,017,862.83
合 计	2,398,806,647.52	3,331,095,943.67



2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
期间费用付现	43,732,048.10	32,530,445.35
营业外支出	375,562.70	23,534.39
往来款及其他	1,994,056,730.88	2,837,054,423.06
合 计	2,038,164,341.68	2,869,608,402.80

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
资金拆借	123,000,000.00	
合 计	123,000,000.00	

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
资金拆借	80,000,000.00	
合 计	80,000,000.00	

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
收到融资租赁款项	1,506,130,000.00	1,059,000,000.00
收到其他借款	368,046,124.85	1,200,000,000.00
票据贴现		5,000,000.00
合 计	1,874,176,124.85	2,264,000,000.00

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
融资租赁租金等	1,826,469,842.04	957,672,943.01
其他	396,683,334.65	156,960,512.13
合 计	2,223,153,176.69	1,114,633,455.14

(五十一) 现金流量表补充资料

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

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	58,162,623.58	168,764,821.20
加: 信用减值损失	1,058,613.76	6,436,455.06
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、使用权资产折旧	68,389,423.58	59,523,769.43
无形资产摊销	8,823,958.03	6,626,319.11
长期待摊费用摊销	2,239,110.86	941,574.25
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)		-65,932.85



补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	133,725.90	149,103.57
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,197,200.00	-147,847,100.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,168,667.89	324,971,970.74
投资损失（收益以“-”号填列）	-44,847,464.28	-458,912,377.83
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-649,784.95	-8,472,508.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-278,679.12	36,383,795.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,189,473,993.57	-819,134,520.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,129,895,736.92	-3,467,044,158.26
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,437,750,028.29	3,062,318,529.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-285,168,776.39	-1,235,360,260.09
(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	344,970,093.95	647,666,662.61
减：现金的上年年末余额	647,666,662.61	2,055,124,394.42
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-302,696,568.66	-1,407,457,731.81

2. 现金及现金等价物

项 目	本期金额	上期金额
(1) 现金	344,970,093.95	647,666,662.61
其中：库存现金	140,812.40	172,064.88
可随时用于支付的银行存款	344,829,281.55	647,494,597.73
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
(2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
(3) 年末现金及现金等价物余额	344,970,093.95	647,666,662.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	124,178,696.35	208,280,334.13

注：1、期末现金和现金等价物与货币资金差异额为5,185,115.46元，其中21,459.18元系子公司世博园运营北京银行贷款账户使用受限，4,628,960.66元系子公司世园置业司法冻结使用受限，534,695.62元系公司渤海银行、国家开发银行、华夏银行存在暂停非柜面业务情形，导致



活期银行账户期末余额使用受限。

2、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 124,178,696.35 元，其中 106,811,815.37 元系公司房产销售预售资金监管账户的资金；17,366,880.98 元系子公司世园置业房产销售预售资金监管账户的资金，预售监管资金虽然在法规上限制了使用方向和用途，但与被质押冻结等设置了他项权利，从而导致企业对其使用权完全收到限制的资金不同，仍属于现金及现金等价物的范畴，故单独披露为：“母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物”。

（五十二）所有权受限的资产

项 目	期末余额	上年年末余额
其他流动资产	109,910,960.00	
定期存单		109,910,960.00
保证金		626,053.69
久悬及冻结银行存款	5,163,656.28	4,472,980.55
存货	627,528,371.49	981,241,722.97
无形资产	156,075,627.15	162,073,521.39
投资性房地产	6,115,766,358.06	2,057,545,800.00
长期股权投资	1,184,687,108.21	1,198,554,148.81
应收账款	4,220,899,631.85	
其他非流动资产	1,327,007,729.97	
固定资产	7,705,924.42	
合 计	13,754,745,367.43	4,514,425,187.41

注：除上述所有权受限资产外，本公司期末还存在质押全资子公司股权取得融资，质押全资子公司股权长期股权投资金额合计 1,714,874,212.41 元。

六、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下企业合并。

（二）同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

（三）反向购买

本公司本期未发生反向购买。

（四）处置子公司

本公司本期未发生处置子公司。

（五）其他原因的合并范围变动

本公司本期未发生合并范围变动。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益



1. 企业集团的构成

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地址	业务性质	持股比例(%)		持股比例(%)
				直接	间接	
西安世博园运营管理有限公司	陕西	陕西西安	公园管理运营	100.00		投资设立
西安世园物业管理有限公司	陕西	陕西西安	物业管理	100.00		投资设立
西安世园园林有限公司	陕西	陕西西安	园林景观工程	100.00		投资设立
西安世园旅游汽车有限公司	陕西	陕西西安	出租车公交客运	100.00		投资设立
西安灞柳驿酒店有限公司	陕西	陕西西安	餐饮住宿	100.00		投资设立
西安世园城市开发建设有限公司	陕西	陕西西安	建筑市政工程	100.00		投资设立
西安世园置业有限公司	陕西	陕西西安	房地产开发销售	100.00		投资设立
西安世园国际会展管理集团有限公司	陕西	陕西西安	会展管理	100.00		投资设立
西安世园酒店管理集团有限公司	陕西	陕西西安	酒店管理	100.00		投资设立
西安世园创新建设发展有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园城开实业发展有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园右岸开发建设有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园滨水实业发展有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园滨水开发建设有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园雁鸣实业发展有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园雁鸣开发建设有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立
西安世园鸿城开发建设有限公司	陕西	陕西西安	房地产业	100.00		投资设立

(二) 在联营企业中的权益

1. 联营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地址	业务性质	持股比例(%)		持股比例(%)
				直接	间接	
西安丝路国际会展中心有限公司	陕西	陕西西安	展馆建设开发运营管理、会展服务等	30.00		权益法
西安金融控股有限公司	陕西	陕西西安	股权投资与管理等	40.00		权益法
西安千古情演艺发展有限公司	陕西	陕西西安	演艺娱乐等	20.00		权益法
西安世园润盈置业有限公司	陕西	陕西西安	房地产开发销售	49.00		权益法
中建西安浐灞生态区建设投资有限公司	陕西	陕西西安	市政项目投资建设等		5.00	权益法
西安世园股权投资管理有限公司	陕西	陕西西安	商务服务	40.00		权益法
西安浐灞国际会展有限责任公司	陕西	陕西西安	会展管理	20.00		权益法

2. 重要联营企业的主要财务信息

(1) 西安丝路国际会展中心有限公司



项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	1,884,982,852.54	1,795,214,855.98
非流动资产	1,853,373.04	2,349,731.92
资产合计	1,886,836,225.58	1,797,564,587.90
流动负债	1,608,802,726.22	1,576,905,723.08
非流动负债		
负债合计	1,608,802,726.22	1,576,905,723.08
归属于母公司股东权益	278,033,499.36	220,658,864.82
按持股比例计算的净资产份额	83,410,049.81	66,197,659.45
调整事项		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	83,410,049.81	66,197,659.45
营业收入	188,264,710.98	143,977,886.22
净利润	57,374,634.54	52,392,029.79
本年度收到的来自联营企业的股利		

(2) 西安金融控股有限公司

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	2,342,751,306.02	2,023,501,126.57
非流动资产	886,859,360.33	1,239,226,376.93
资产合计	3,229,610,666.35	3,262,727,503.50
流动负债	389,008,071.25	570,852,593.39
非流动负债	121,928,262.81	59,846,536.54
负债合计	510,936,334.06	630,699,129.93
归属于母公司股东权益	2,718,674,332.29	2,632,028,373.57
按持股比例计算的净资产份额	1,087,469,732.92	1,052,811,349.43
调整事项	-160,000,000.00	-160,000,000.00
—内部交易未实现利润		
—其他	-160,000,000.00	-160,000,000.00
对联营企业权益投资的账面价值	927,469,732.92	892,811,349.43
营业收入	294,782,909.56	330,442,384.62
净利润	57,275,989.73	51,220,098.96
收到来自联营企业的股利		

(3) 西安千古情演艺发展有限公司

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	189,251,806.75	127,779,792.40
非流动资产	336,663,634.33	344,273,175.96
资产合计	525,915,441.08	472,052,968.36
流动负债	24,770,359.25	16,064,312.39



项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
非流动负债	1,315,315.25	1,531,531.49
负债合计	26,085,674.50	17,595,843.88
归属于母公司股东权益	499,829,766.58	454,457,124.48
按持股比例计算的净资产份额	99,965,953.34	90,891,424.90
调整事项		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	99,965,953.34	90,891,424.90
营业收入	146,301,262.78	52,263,075.71
净利润	44,075,825.20	-61,237,039.84
收到来自联营企业的股利		

(4) 西安世园润盈置业有限公司

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	4,643,268,428.43	2,551,894,042.33
非流动资产	19,551,636.48	394,025.82
资产合计	4,662,820,064.91	2,552,288,068.15
流动负债	2,243,475,225.24	104,643,145.62
非流动负债		
负债合计	2,243,475,225.24	104,643,145.62
归属于母公司股东权益	2,419,344,839.67	2,447,644,922.53
按持股比例计算的净资产份额	1,185,478,971.44	1,199,346,012.04
调整事项		
—内部交易未实现利润		
—其他	-791,863.23	-791,863.23
对联营企业权益投资的账面价值	1,184,687,108.21	1,198,554,148.81
营业收入		
净利润	-28,300,082.86	-1,182,077.47
收到来自联营企业的股利		

(5) 中建西安浐灞生态区建设投资有限公司

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
流动资产	390,836,551.24	305,876,165.41
非流动资产	5,932,727,703.09	5,558,999,197.45
资产合计	6,323,564,254.33	5,864,875,362.86
流动负债	1,438,846,286.52	1,016,694,259.85
非流动负债	3,451,446,851.94	3,550,722,227.25
负债合计	4,890,293,138.46	4,567,416,487.10
归属于母公司股东权益	1,433,271,115.87	1,297,458,875.76
按持股比例计算的净资产份额	71,663,555.79	64,872,943.79



项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
调整事项	11,149,687.26	13,649,687.25
—内部交易未实现利润		
—其他	11,149,687.26	13,649,687.25
对联营企业权益投资的账面价值	82,813,243.05	78,522,631.04
营业收入	521,341,699.53	797,371,735.59
净利润	85,812,240.11	19,062,863.92
收到来自联营企业的股利		

九、关联方关系及其交易

(一) 本企业母公司

公司名称	注册地址	业务性质	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
西安浐灞生态区管理委员会	西安市灞桥区东湖路1号	事业单位	79.47	79.47

(二) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
西安浐灞发展集团有限公司	参股股东
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	母公司之子公司
西安浐灞投资控股有限公司	母公司之子公司
西安浐灞生态区土地储备中心	母公司下属事业单位
西安浐灞生态区市政设施管理中心	母公司下属事业单位
西安浐灞金融商务区管理办公室	母公司下属事业单位
浐灞生态区工会工作委员会	母公司下属事业单位
西安市公安局浐灞生态区分局	母公司下属事业单位
西安浐灞生态区工会工作委员会	母公司下属事业单位
西安浐灞生态区人力资源服务有限责任公司	母公司下属事业单位
西安世界园艺博览会建设管理筹备委员会办公室	母公司下属事业单位
西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司	参股股东之子公司
西安市浐灞生态园林景观有限公司	参股股东之子公司
西安浐灞物业服务有限责任公司	参股股东之子公司
西安浐灞贸易有限责任公司	参股股东之子公司
西安浐灞城市投资建设有限公司	参股股东之子公司
西安市浐灞生态房地产开发有限公司	参股股东之子公司
西安浐灞实业有限公司	参股股东之子公司
西安浐灞生态区会展事业发展中心	参股股东之子公司
西安世园润盈置业有限公司	本公司联营企业
西安丝路国际会展中心有限公司	本公司联营企业
西安浐灞国际会展中心有限责任公司	本公司联营企业
西安世园股权投资管理有限公司	本公司联营企业
西安千古情演艺发展有限公司	本公司联营企业



关联方名称	与本公司的关系
中建西安浐灞生态区建设投资有限公司	本公司联营企业

(三) 关联交易

1. 销售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易类型	本期金额	上期金额
西安浐灞生态区土地储备中心	工程施工收入	764,809,897.66	1,414,800,617.34
西安浐灞生态区管理委员会	垃圾清运保洁、市政维修	71,573,069.65	74,181,698.10
西安浐灞生态区管理委员会	世博园运营	46,101,921.38	40,107,155.84
西安丝路国际会展中心有限公司	物业服务费	8,232,341.13	8,384,365.00
西安浐灞生态区管理委员会	包车收入	959,318.58	8,422,729.04
西安浐灞生态区管理委员会	景观营造收入	637,715.51	
西安国际港务区管理委员会	会议承办收入	283,018.87	
西安浐灞国际会展有限责任公司	租金、物业费	261,570.81	188,064.02
西安浐灞物业服务有限责任公司	垃圾清运收入、道路保洁收入等	105,566.04	
西安浐灞生态区管理委员会	餐费等	67,680.00	
西安浐灞国际会展有限责任公司	包车收入	21,660.19	
西安浐灞生态区管理委员会	物业、租赁		19,546,077.08
西安浐灞生态区管理委员会	绿化养护		12,737,797.63
西安浐灞生态区管理委员会	方仓收入		7,964,527.62
西安千古情演艺发展有限公司	租赁费		2,799,463.37
西安浐灞生态区管理委员会	会议服务		911,584.28
西安浐灞生态区管理委员会	展会其他		578,155.37
西安浐灞商业运营管理有限公司	绿植租摆收入		198,641.17
西安浐灞物业服务有限责任公司	垃圾清运		83,881.14
西安市浐灞生态房地产开发有限公司	绿植租摆收入		22,626.06
西安金融控股有限公司	微景观课堂-插画套装费用		5,431.19
西安浐灞生态区管理委员会	微景观课堂-插画套装费用		4,541.28

2. 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易类型	本期金额	上期金额
西安浐灞生态区人力资源服务有限责任公司	劳务派遣费	3,922,864.42	9,509.43
西安浐灞国际会展有限责任公司	设施维修	3,773,584.91	
西安浐灞发展集团有限公司	租赁费	1,732,370.75	1,049,046.74
西安浐灞物业服务有限责任公司	餐费	480,734.27	635,310.00
西安丝路国际会展中心有限公司	场地租赁及停车费	471,453.02	
西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司	租赁费	208,910.05	
西安浐灞生态区市政设施管理中心	电费	140,000.00	
西安丝路国际会展中心有限公司	水电费	53,780.26	



关联方名称	关联交易类型	本期金额	上期金额
西安浐灞贸易有限责任公司	代建工程		2,537,519.12
西安浐灞物业服务有限责任公司	物业费水电费		1,191,102.74
西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司	租赁费		212,676.38
西安浐灞生态区人力资源服务有限责任公司	培训费		26,603.77

(四) 关联方往来余额

1. 应收项目

项 目	关联方名称	期末余额	上年年末余额
应收账款	西安浐灞生态区土地储备中心	10,007,857,341.57	10,975,760,942.44
应收账款	西安浐灞生态区管理委员会	995,057,819.12	925,856,528.52
应收账款	西安浐灞生态区市政设施管理中心	257,595,727.67	263,995,727.67
应收账款	西安浐灞国际会展有限责任公司	2,468,992.43	1,744,610.28
应收账款	西安丝路国际会展中心有限公司	2,291,315.28	46,669.10
应收账款	西安国际港务区管理委员会	300,000.00	
应收账款	西安世园股权投资管理有限公司	112,767.12	112,767.12
应收账款	西安浐灞发展集团有限公司	95,704.00	
应收账款	西安浐灞物业服务有限责任公司	90,000.00	80,100.00
应收账款	西安浐灞金融商务区管理办公室	75,171.00	
预付账款	西安丝路国际会展中心有限公司	6,840,701.01	311,280,156.07
预付账款	西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	10,000.00	
预付账款	西安浐灞智慧城市建设发展有限公司		5,461,964.00
应收股利	西安丝路国际会展中心有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00
其他应收款	西安浐灞生态区管理委员会	5,128,661,298.43	
其他应收款	西安浐灞实业有限公司	1,200,000,000.00	200,000,000.00
其他应收款	西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	689,974,804.22	1,400,000,000.00
其他应收款	西安浐灞发展集团有限公司	539,533,245.71	591,251,277.28
其他应收款	西安浐灞生态区会展事业发展中心	297,570,098.28	
其他应收款	西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	55,440,000.00	55,550,000.00
其他应收款	西安丝路国际会展中心有限公司	43,815,000.00	43,815,000.00
其他应收款	西安浐灞国际会展有限责任公司	43,023,953.88	39,997,015.25
其他应收款	西安浐灞创新城市建设发展有限公司	20,000,000.00	
其他应收款	西安浐灞生态区市政设施管理中心	3,197,626.10	3,092,855.34
其他应收款	西安市浐灞生态区园林景观有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
其他应收款	西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司	100,000.00	100,000.00
其他应收款	西安市浐灞生态区土地储备中心		949,927,938.30
其他应收款	西安世园润盈置业有限公司		46,000,000.00

2. 应付项目

项 目	关联方名称	期末余额	上年年末余额
-----	-------	------	--------



项 目	关联方名称	期末余额	上年年末余额
合同负债	西安市浐灞生态区土地储备中心	208,065,157.84	208,065,157.83
合同负债	西安千古情演艺发展有限公司	89,575,793.34	92,100,833.30
应付账款	西安丝路国际会展中心有限公司	740,639,899.60	1,032,487,427.00
应付账款	西安浐灞生态区管理委员会	93,295,873.88	
应付账款	西安市浐灞生态房地产开发有限公司	4,405,996.28	
应付账款	西安浐灞发展集团有限公司	3,220,076.66	4,898,551.39
应付账款	西安浐灞生态区人力资源服务有限责任公司	2,075,940.09	1,366,126.27
应付账款	西安浐灞国际会展有限责任公司	650,000.00	650,000.00
应付账款	西安千古情演艺发展有限公司	53,780.26	
应付账款	西安浐灞物业服务有限责任公司	40,000.00	40,000.00
应付股利	西安浐灞发展集团有限公司	21,163,800.00	21,163,800.00
应付股利	西安浐灞城市投资建设有限公司	7,324,100.00	7,324,100.00
其他应付款	西安浐灞生态区会展事业发展中心	2,703,935,591.15	2,703,935,591.15
其他应付款	西安港投资集团有限公司	840,990,895.25	
其他应付款	西安浐灞生态区土地储备中心	786,717,959.42	
其他应付款	西安世园润盈置业有限公司	251,830,000.00	
其他应付款	西安港跨渭河发展集团有限公司	250,000,000.00	
其他应付款	西安市浐灞生态区财政局	350,000,000.00	350,000,000.00
其他应付款	西安世界园艺博览会建设管理筹备委员会办公室	69,147,390.20	69,147,390.20
其他应付款	西安浐灞生态区管理委员会	49,177,906.10	453,739,837.10
其他应付款	西安浐灞雁鸣建设发展有限公司	30,000,000.00	
其他应付款	西安金融控股有限公司	30,000,000.00	
其他应付款	西安浐灞创新城市建设发展有限公司	10,000,000.00	
其他应付款	西安浐灞国际会展有限责任公司	9,633.75	9,633.75
其他应付款	西安浐灞生态区工会工作委员会		60,000.00
其他应付款	西安浐灞国家湿地公园建设运营有限公司		20,000.00

(五) 关联方担保

截至资产负债表日，为西安港投资集团有限公司 19.97 亿元贷款提供担保，贷款尚未到期；为西安浐灞发展集团有限公司 98.55 亿元贷款提供担保，贷款尚未到期。

十、或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为：世园·中南樾府、滨河酒店配套二期项目楼盘，左明、田坤等 528 人个人按揭贷款提供阶段性连带责任保证的贷款余额为：293,268,353.34 元，担保合同号：西行城东按揭字(2018)第 010 号、西行城东按揭字(2019)第 004 号。

截至 2024 年 12 月 31 日，子公司世园置业为：世园锦绣建设项目、丝路国际创意梦工厂一期项目、滨河酒店配套一期项目楼盘，许倩、秦甜钰等 467 人个人按揭贷款及陕西智库宇丹装饰工程有限公司 1 户 6 笔对公楼宇按揭贷款提供阶段性连带责任保证的贷款余额为：



273,670,927.96元,担保合同号:西行城东按揭字(2018)第005号、西行城东按揭字(2019)第010-1号、西行城东按揭字(2020)第006号。

截至2024年12月31日,子公司世园置业为:世园锦绣建设项目、滨河酒店配套一期项目楼盘等341人个人按揭贷款提供担保,担保余额为:257,233,524.35元。

截至2024年12月31日,子公司世园置业司法冻结使用受限资金系房地产延迟交房导致的违约金赔款,该延迟交房原因系施工方导致,世园置业可向施工方予以追索。

十一、承诺事项

截止资产负债表日本公司无需要披露的重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

公司无需披露的资产负债表日后非调整事项。

十三、其他重大事项

本公司在报告期内无需披露的其他事项。

十四、母公司财务报表附注

(一) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备的应收账款	10,728,822,267.46	100.00	9,355,149.89	0.09
其中:按账龄分析的组合	8,300,632.18	0.08	8,300,632.18	100.00
关联方的组合	10,720,521,635.28	99.92	1,054,517.71	0.01
合 计	10,728,822,267.46	100.00	9,355,149.89	0.09
应收账款账面价值	10,719,467,117.57			

续上表:

种 类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备的应收账款	11,657,192,959.91	100	9,499,228.89	0.08
其中:按账龄分析的组合	8,958,939.68	0.08	8,346,713.71	93.17
关联方的组合	11,648,234,020.23	99.92	1,152,515.18	0.01
合 计	11,657,192,959.91	100.00	9,499,228.89	0.08
应收账款账面价值	11,647,693,731.02			

2. 按组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款



账龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1年以内						
1-2年				658,307.50	7.35	46,081.53
2-3年						
3-5年						
5年以上	8,300,632.18	100.00	8,300,632.18	8,300,632.18	92.65	8,300,632.18
合 计	8,300,632.18	100.00	8,300,632.18	8,958,939.68	100.00	8,346,713.71

(2) 关联方组合

单位名称	期末余额		
	金额	计提比例(%)	坏账准备
西安浐灞生态区土地储备中心	10,006,098,266.71	0.01	1,000,609.83
西安浐灞生态区管理委员会	281,483,122.84	0.01	28,148.31
西安浐灞生态区市政设施管理中心	257,595,727.67	0.01	25,759.57
西安世园国际会展管理集团有限公司	81,000,000.00		
西安世园置业有限公司	58,969,943.33		
西安世园酒店管理集团有限公司	26,226,232.50		
西安灞柳驿酒店有限公司	5,500,000.00		
西安世博园运营管理有限公司	3,648,342.23		
合 计	10,720,521,635.28	0.01	1,054,517.71

续上表

单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例(%)	坏账准备
西安浐灞生态区土地储备中心	10,974,059,939.58	0.01	1,097,405.99
西安浐灞生态区管理委员会	287,096,153.82	0.01	28,709.62
西安浐灞生态区市政设施管理中心	263,995,727.67	0.01	26,399.57
西安世园置业有限公司	54,245,783.33		
西安世博园运营管理有限公司	2,336,415.83		
西安世园国际会展管理集团有限公司	63,000,000.00		
西安灞柳驿酒店有限公司	3,500,000.00		
合 计	11,648,234,020.23	0.01	1,152,515.18

3. 报告期本公司无前期已全额计提坏账准备，或计提减值准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

4. 本报告期无实际核销的应收账款。

5. 期末应收账款余额中前五名单位欠款金额明细如下：

单位名称	余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
------	----	----	---------------



单位名称	余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
西安浐灞生态区土地储备中心	10,006,098,266.71	1年以上、1-5年、5年以上	93.26
西安浐灞生态区管理委员会	281,483,122.84	1-5年、5年以上	2.62
西安浐灞生态区市政设施管理中心	257,595,727.67	5年以上	2.40
西安世园国际会展管理集团有限公司	81,000,000.00	1年以内、1-4年	0.75
西安世园置业有限公司	58,969,943.33	1年以内、1-2年、5年以上	0.55
合计	10,685,147,060.55		99.59

6. 公司报告期内无终止确认的应收款项情况。

(二) 其他应收款

种类	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	51,000,000.00	51,000,000.00
其他应收款	8,184,119,273.53	3,320,722,489.09
合 计	8,235,119,273.53	3,371,722,489.09

1. 应收股利

单位名称	期末余额	上年年末余额
西安丝路国际会展中心有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00
合 计	51,000,000.00	51,000,000.00

2. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	2,593,933.39	0.03	2,442,290.54	94.15
按组合计提坏账准备的其他应收款	8,187,058,218.82	99.97	3,090,588.14	0.04
其中：账龄组合	30,208,818.90	0.37	2,289,008.01	7.58
关联方组合	8,119,629,846.67	99.18	797,858.17	0.01
保证金组合	35,130,070.42	0.43	3,513.01	0.01
备用金组合	2,089,482.83	0.03	208.95	0.01
合 计	8,189,652,152.21	100.00	5,532,878.68	0.07
其他应收款账面价值	8,184,119,273.53			

续上表

种类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项计提坏账准备的其他应收款	626,637,123.89	18.85	2,504,691.16	0.40



种类	上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,698,099,738.92	81.15	1,509,682.56	0.06
其中：账龄组合	20,036,504.07	0.74	1,263,694.61	6.31
关联方组合	2,590,152,266.99	96.00	237,196.85	0.01
保证金组合	84,140,000.00	3.12	8,414.00	0.01
备用金组合	3,770,967.86	0.14	377.10	0.01
合 计	3,324,736,862.81	100.00	4,014,373.72	0.12
其他应收款账面价值	3,320,722,489.09			

(2) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	6,515,699,558.13	2,285,686,624.81
1 至 2 年	1,391,709,650.51	913,019,250.58
2 至 3 年	156,252,956.15	43,739,773.35
3 至 4 年	60,015,194.80	10,054,000.00
4 至 5 年	3,589,578.55	12,363,511.53
5 年以上	62,385,214.07	59,873,702.54
小 计	8,189,652,152.21	3,324,736,862.81
减：坏账准备	5,532,878.68	4,014,373.72
合 计	8,184,119,273.53	3,320,722,489.09

(3) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
西安影视制片公司	800,000.00	800,000.00	100.00	无法收回
西安市房产测量事务所	725,496.00	725,496.00	100.00	无法收回
国网陕西省电力有限公司	682,942.85	531,300.00	77.80	部分无法收回
陕西省交通建设集团公司	350,000.00	350,000.00	100.00	无法收回
托收电话费	35,494.54	35,494.54	100.00	无法收回
合 计	2,593,933.39	2,442,290.54	94.15	

(4) 按组合计提坏账准备的其他应收款列示

①采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	15,274,221.08	50.56	763,711.05	9,878,694.15	49.30	493,934.71
1-2 年	5,404,671.87	17.89	378,327.03	8,214,036.57	41.00	574,982.56
2-3 年	7,590,152.60	25.13	759,015.26	1,939,773.35	9.68	193,977.34



账龄	期末余额			上年年末余额		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
3-4 年	1,939,773.35	6.42	387,954.67	4,000.00	0.02	800.00
4-5 年						
5 年以上						
合 计	30,208,818.90	100.00	2,289,008.01	20,036,504.07	100.00	1,263,694.61

②关联方组合

单位名称	期末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞生态区管理委员会	5,093,759,278.83	0.01	509,375.93
西安浐灞实业有限公司	1,200,000,000.00	0.01	120,000.00
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	689,974,804.22	0.01	68,997.48
西安浐灞发展集团有限公司	530,586,660.12	0.01	53,058.67
西安浐灞生态区会展事业发展中心	297,570,098.28	0.01	29,757.00
西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	55,410,000.00	0.01	5,541.00
西安世园旅游汽车有限公司	52,937,956.97		
西安丝路国际会展中心有限公司	43,815,000.00	0.01	4,381.50
西安浐灞国际会展有限责任公司	43,023,953.88	0.01	4,302.40
西安世园物业管理有限责任公司	43,004,266.55		
西安世园酒店管理集团有限公司	40,105,959.14		
西安浐灞创新城市建设发展有限公司	20,000,000.00	0.01	2,000.00
世园商业运营筹备办公室	5,000,000.00		
西安浐灞生态区市政设施管理中心	2,441,868.68	0.01	244.19
西安市浐灞生态区园林景观有限公司	2,000,000.00	0.01	200.00
合 计	8,119,629,846.67	0.01	797,858.17

续上表

单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	1,400,000,000.00	0.01	140,000.00
西安浐灞发展集团有限公司	582,304,691.69	0.01	58,230.47
西安浐灞实业有限公司	200,000,000.00	0.01	20,000.00
西安世园置业有限公司	77,092,510.75		
西安市浐灞生态区财政局行政事业性收费专户	55,410,000.00	0.01	5,541.00
西安世园旅游汽车有限公司	46,655,103.68		
西安世园酒店管理集团有限公司	45,572,645.51		
西安世园物业管理有限责任公司	43,863,431.43		
西安世园润盈置业有限公司	46,000,000.00	0.01	4,600.00
西安浐灞国际会展有限责任公司	39,997,015.25	0.01	3,999.70



单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
西安丝路国际会展中心有限公司	43,815,000.00	0.01	4,381.50
世园商业运营筹备办公室	5,000,000.00		
西安浐灞生态区市政设施管理中心	2,441,868.68	0.01	244.18
西安市浐灞生态区园林景观有限公司	2,000,000.00	0.01	200.00
合 计	2,590,152,266.99	0.01	237,196.85

③保证金组合

单位名称	期末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
中国环球租赁有限公司	11,600,000.00	0.01	1,160.00
国银金融租赁股份有限公司	7,330,070.42	0.01	733.01
徽银金融租赁有限公司	10,000,000.00	0.01	1,000.00
湖北金融租赁股份有限公司	6,000,000.00	0.01	600.00
广州越秀融资租赁有限公司	200,000.00	0.01	20.00
合 计	35,130,070.42	0.01	3,513.01

续上表

单位名称	上年年末余额		
	金额	计提比例 (%)	坏账准备
国银金融租赁股份有限公司	56,340,000.00	0.01	5,634.00
徽银金融租赁有限公司	10,000,000.00	0.01	1,000.00
中国环球租赁有限公司	11,600,000.00	0.01	1,160.00
湖北金融租赁股份有限公司	6,000,000.00	0.01	600.00
广州越秀融资租赁有限公司	200,000.00	0.01	20.00
合 计	84,140,000.00	0.01	8,414.00

(5) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	245,987.95	1,263,694.61	2,504,691.16	4,014,373.72
上年年末余额在本期				
——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	555,592.18	1,025,313.40		1,580,905.58
本期转回			62,400.62	62,400.62
本期转销				



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)	
本期核销				
其他变动				
期末余额	801,580.13	2,289,008.01	2,442,290.54	5,532,878.68

(6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	2,504,691.16		62,400.62			2,442,290.54
按组合计提坏账准备	1,509,682.56	1,580,905.58				3,090,588.14
合计	4,014,373.72	1,580,905.58	62,400.62			5,532,878.68

(7) 其他应收款期末余额中金额前五名单位列示如下:

单位名称	余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
西安浐灞生态区管理委员会	5,093,759,278.83	1年以内	62.20
西安浐灞实业有限公司	1,200,000,000.00	1年以内、1-2年	14.65
西安浐灞商贸片区建设发展有限公司	689,974,804.22	1-2年、2-3年	8.42
西安浐灞发展集团有限公司	530,586,660.12	1年以内、1-3年	6.48
西安浐灞生态区会展事业发展中心	297,570,098.28	1年以内	3.63
合计	7,811,890,841.45		95.38

(8) 公司报告期内无终止确认的其他应收款情况。

(9) 公司报告期内无以其他应收款为标的进行证券化的情况。

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	4,776,240,944.00	5,233,434.00		4,781,474,378.00
对合营企业投资				
对联营企业投资	2,183,597,830.55	47,078,261.69		2,230,676,092.24
小计	6,959,838,774.55	52,311,695.69		7,012,150,470.24
减: 长期股权投资减值准备	1,000,000.00			1,000,000.00
合计	6,958,838,774.55	52,311,695.69		7,011,150,470.24

2. 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安世园城市开发建设有限公司	472,792,974.37			472,792,974.37
西安世园旅游汽车有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00



被投资单位	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安世园置业有限公司	724,423,658.44			724,423,658.44
西安世园运营管理有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00
西安世园物业管理有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00
西安世园园林有限责任公司	2,422,000,000.00			2,422,000,000.00
西安灞柳驿酒店有限公司	72,024,311.19			72,024,311.19
西安世园国际会展管理集团有限公司	25,000,000.00	5,233,434.00		30,233,434.00
西安世园酒店管理集团有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
西安世园创新建设发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
西安世园城开实业发展有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
西安世园右岸开发建设有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
西安世园滨水实业发展有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
西安世园滨水开发建设有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
西安世园雁鸣实业发展有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
西安世园雁鸣开发建设有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
西安世园鸿城开发建设有限公司	90,000,000.00			90,000,000.00
合计	4,776,240,944.00	5,233,434.00		4,781,474,378.00

注：本公司本期对西安世园国际会展管理集团有限公司增资 5,233,434.00 元。

3. 对联营企业投资

被投资单位	投资成本	上年年末余额	本年增减变动			
			追加投资	减少投资“填-”	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润
西安世园股权投资管理有限公司	10,000,000.00	399,835.12				
西安丝路国际会展中心有限公司	6,000,000.00				17,212,390.36	
西安金融控股有限公司	600,500,000.00	892,811,349.43			22,912,195.92	
西安浐灞国际会展有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00				
西安千古情演艺发展有限公司	120,000,000.00	90,891,424.90			8,815,165.06	
西安世园润盈置业有限公司	1,199,011,825.42	1,198,495,221.10			-13,867,040.60	
合 计	1,936,511,825.42	2,183,597,830.55			35,072,710.74	



续：

被投资单位	本年增减变动			期末余额	在被投资单位持股比例(%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
	其他综合收益	其他权益变动	其他					
西安世园股权投资管理有限公司				399,835.12	40.00			
西安丝路国际会展中心有限公司				17,212,390.36	30.00			
西安金融控股有限公司	10,327,567.93	1,418,619.64		927,469,732.92	40.00			
西安浐灞国际会展有限责任公司				1,000,000.00	20.00	1,000,000.00		
西安千古情演艺发展有限公司		259,363.38		99,965,953.34	20.00			
西安世园润盈置业有限公司				1,184,628,180.50	49.00			
合计	10,327,567.93	1,677,983.02		2,230,676,092.24		1,000,000.00		

（四）营业收入和营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	886,859,551.93	784,497,832.83	2,119,322,479.05	1,950,001,589.21
其他业务	1,445,516.82		378.67	
合计	888,305,068.75	784,497,832.83	2,119,322,857.72	1,950,001,589.21

（五）投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	35,072,710.74	22,926,162.44
债权投资持有期间取得的利息收入	354,222.50	270,353.94
长期股权投资产生处置收益		434,579,843.98
拆借资金利息收入	5,129,919.03	
合计	40,556,852.27	457,776,360.36

（六）母公司现金流量表补充资料

1. 采用间接法在现金流量表附注中披露将净利润调节为经营活动现金流量

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	53,090,217.85	143,365,772.89
加：信用减值损失	1,374,425.96	2,577,398.39
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、使用权资产折旧	30,794,863.40	19,126,670.55
无形资产摊销	8,181,489.93	6,038,611.63
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		3,037.81



补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-3,432,600.00	-68,653,600.00
财务费用（收益以“-”号填列）	182,234.91	324,692,178.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-40,556,852.27	-457,776,360.36
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	292,715.17	132,790.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	280,170.88	16,585,420.87
存货的减少（增加以“-”号填列）	6,833,108,202.33	-792,955,288.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,529,938,413.64	-2,144,032,456.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,689,730,727.14	2,479,810,695.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,663,645,727.38	-471,085,128.82
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		
现金的期末金额	130,445,065.66	201,397,640.86
减：现金的年初金额	201,397,640.86	755,547,478.72
加：现金等价物的期末金额		
减：现金等价物的年初金额		
现金及现金等价物净增加额	-70,952,575.20	-554,149,837.86

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	本期金额	上期金额
一、现金	130,445,065.66	201,397,640.86
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	130,445,065.66	201,397,640.86
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	130,445,065.66	201,397,640.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	106,811,815.37	133,455,704.73

注：1、期末受限货币资金余额为 534,695.62 元，系公司渤海银行、国家开发银行、华夏银行存在暂停非柜面业务情形，导致活期银行账户期末余额使用受限。

2、其中母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 106,811,815.37 元系公司房产销售预售资金监管账户的资金，预售监管资金虽然在法规上限制了使用方向和用途，但与被质



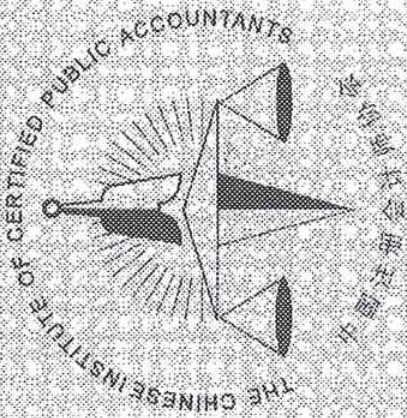
押冻结等设置了他项权利，从而导致企业对其使用权完全收到限制的资金不同，仍属于现金及现金等价物的范畴，故单独披露为：“母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物”。

十六、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止资产负债表日，本公司无需要披露的其他重大事项。

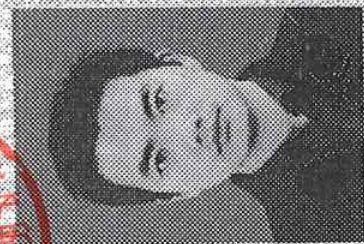
西安世园投资(集团)有限公司





杨学伟

姓 名	性 别	出 生 日 期	工 作 单 位	身 份 证 号 码
Full name	Sex	Date of birth	Working unit	Identity card No.
男		1981-12-30	希格玛会计师事务所(特 殊普通合伙)新疆分所	330402198112301535



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.



杨学伟 610100470730

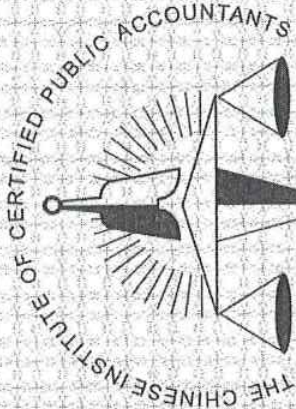
证书编号: 610100470730
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期: 2012 年 07 月 31 日
Date of Issuance

2018年4月16日(换证)

年 月 日
/y /m /d



中国注册会计师协会

姓名 于金雄

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1997-02-06

Date of birth

工作单位 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

Working unit

身份证号码

610123199702060011

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: 610100470175

No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2023

03
/y

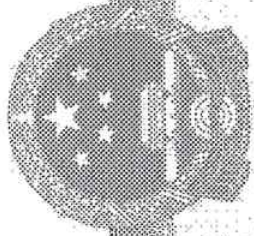
06
/m

日
/d

年
/y

月
/m

日
/d



营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码
9161013607340169X2

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



名称 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 叁仟万元人民币

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013年06月28日

执行事务合伙人 曹爱民(曹爱民)

主要经营场所

陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

经营范围

一般项目：许可经营项目：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；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、法规规定的其它业务。一般经营项目：(未取得专项许可的项目除外)。(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)

登记机关

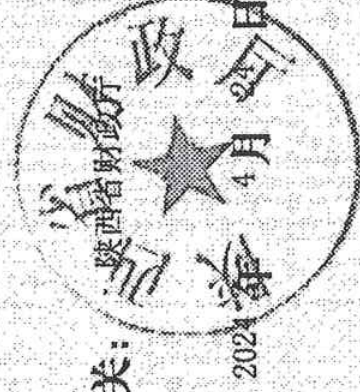
2025年04月07日



证书序号: 0020998

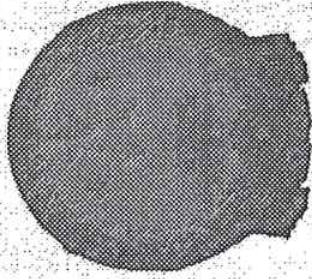
说明

- 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:

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人: 曹爱民

主任会计师:

经营场所: 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

组织形式: 合伙制（特殊普通合伙）

执业证书编号: 61010047

批准执业文号: 陕财办会（2013）28号

批准执业日期: 2013年6月27日

