

重庆新梁产城建设发展有限公司
2024 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—3 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	1—2 页
2、母公司资产负债表	3—4 页
3、合并利润表	5 页
4、母公司利润表	6 页
5、合并现金流量表	7 页
6、母公司现金流量表	8 页
7、合并所有者权益变动表	9—10 页
8、母公司所有者权益变动表	11—12 页
9、财务报表附注	13—87 页



审计报告

(2025)京会兴审字第 00960025 号

重庆新梁产城建设发展有限公司：

一、审计意见

我们审计了重庆新梁产城建设发展有限公司（以下简称产城建设公司）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），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，公允反映了产城建设公司 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，我们独立于产城建设公司，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

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，管理层负责评估产城建设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产城建设公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督产城建设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：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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，就可能导致对产城建设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产城建设公司不能持续经营。

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

6、就产城建设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。

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国·北京
二〇二五年四月二十三日

中国注册会计师：

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：重庆新梁产城建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	277,393,544.82	439,881,911.58
结算备付金*			
拆出资金*			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	703,136,756.16	539,713,070.19
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	1,288,389.61	9,494,261.18
应收保费*			
应收分保账款*			
应收分保合同准备金*			
其他应收款	五、（四）	4,232,141,911.14	3,717,744,192.49
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产*			
存货	五、（五）	8,910,268,624.30	9,957,777,953.49
其中：数据资源			
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、（六）	52,285,362.64	51,611,937.58
流动资产合计		14,176,514,588.67	14,716,223,326.51
非流动资产：			
发放贷款和垫款*			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、（七）	27,000,000.00	61,200,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（八）	4,876,192,908.91	5,450,554,965.00
固定资产	五、（九）	341,703,458.90	357,180,561.82
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（十）	2,053,335,075.84	2,779,063,410.50
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、（十一）	1,834,397.18	3,187,539.05
递延所得税资产	五、（十二）	22,259,714.69	22,250,770.11
其他非流动资产	五、（十三）	1,850,208,773.34	1,838,609,086.67
非流动资产合计		9,172,534,328.86	10,512,046,333.15
资产总计		23,349,048,917.53	25,228,269,659.66

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

邓友

主管会计工作负责人：

明洪谭
5002281043264

会计机构负责人：

李莉

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：重庆新梁城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
流动负债：			
短期借款	五、（十四）	47,078,986.11	149,783,157.36
向中央银行借款*			
拆入资金*			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	五、（十五）	21,546,694.44	6,320,000.00
应付账款	五、（十六）	23,988,636.13	36,441,276.87
预收款项	五、（十七）		656,386.63
合同负债			
卖出回购金融资产款*			
吸收存款及同业存放*			
代理买卖证券款*			
代理承销证券款*			
应付职工薪酬	五、（十八）	761,061.42	1,103,696.36
应交税费	五、（十九）	245,688,106.05	224,054,663.55
其他应付款	五、（二十）	604,340,999.70	613,410,401.23
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金*			
应付分保账款*			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、（二十一）	1,938,442,547.28	2,023,241,747.71
其他流动负债			
流动负债合计		2,881,847,031.13	3,055,011,329.71
非流动负债：			
保险合同准备金*			
长期借款	五、（二十二）	5,053,387,402.55	5,062,547,358.77
应付债券	五、（二十三）	1,239,029,076.84	1,886,715,832.68
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	五、（十二）	341,389,166.14	322,473,227.38
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,633,805,645.53	7,271,736,418.83
负债合计		9,515,652,676.66	10,326,747,748.54
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、（二十四）	2,408,563,380.00	2,408,563,380.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、（二十五）	9,136,718,410.29	10,421,943,353.10
减：库存股			
其他综合收益	五、（二十六）	635,220,112.71	663,307,555.50
专项储备			
盈余公积	五、（二十七）	164,880,246.29	146,540,414.12
一般风险准备*			
未分配利润	五、（二十八）	1,488,014,091.58	1,261,167,208.40
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		13,833,396,240.87	14,901,521,911.12
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		13,833,396,240.87	14,901,521,911.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,349,048,917.53	25,228,269,659.66

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：重庆新梁产城建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
流动资产：			
货币资金		86,821,044.83	145,072,090.80
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、（一）	688,507,692.34	531,624,571.42
应收款项融资			
预付款项			2,684,865.93
其他应收款	十五、（二）	2,886,599,603.28	2,993,326,394.85
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,159,833,824.69	9,230,280,175.33
其中：数据资源			
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		37,548,357.40	36,222,281.97
流动资产合计		11,859,310,522.54	12,939,210,380.30
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、（三）	500,000,000.00	450,000,000.00
其他权益工具投资		27,000,000.00	59,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,847,044,108.91	5,440,794,343.00
固定资产		328,104,022.70	341,368,019.53
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		2,053,335,075.84	2,779,063,410.50
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		323,492.64	754,816.16
递延所得税资产		22,259,714.69	22,250,644.30
其他非流动资产		1,850,208,773.34	1,838,609,086.67
非流动资产合计		9,628,275,188.12	10,931,840,320.16
资产总计		21,487,585,710.66	23,871,050,700.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：重庆新梁产城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
流动负债：			
短期借款		47,078,986.11	49,097,319.44
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			62,384.00
应交税费		241,849,076.23	215,311,003.49
其他应付款		1,375,958,462.66	4,380,722,249.07
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,684,516,393.41	1,450,975,362.58
其他流动负债			
流动负债合计		3,349,402,918.41	6,096,168,318.58
非流动负债：			
长期借款		2,840,537,394.88	3,434,368,901.52
应付债券		1,239,029,076.84	1,886,715,832.68
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		338,936,539.45	320,094,911.98
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,418,503,011.17	5,641,179,646.18
负债合计		7,767,905,929.58	11,737,347,964.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,408,563,380.00	2,408,563,380.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		9,131,606,348.64	7,692,753,591.45
减：库存股			
其他综合收益		628,578,391.58	656,665,834.37
专项储备			
盈余公积		164,880,246.29	146,540,414.12
未分配利润		1,386,051,414.57	1,229,179,515.76
所有者权益（或股东权益）合计		13,719,679,781.08	12,133,702,735.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		21,487,585,710.66	23,871,050,700.46

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表
2024年度

编制单位：重庆新梁城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		1,462,662,811.56	1,459,491,598.07
其中：营业收入	五、（二十九）	1,462,662,811.56	1,459,491,598.07
利息收入*			
已赚保费*			
手续费及佣金收入*			
二、营业总成本		1,592,721,858.11	1,535,685,989.73
其中：营业成本	五、（二十九）	912,729,108.46	933,136,048.68
利息支出*			
手续费及佣金支出*			
退保金*			
赔付支出净额*			
提取保险合同准备金净额*			
保单红利支出*			
分保费用*			
税金及附加	五、（三十）	100,654,024.10	94,671,648.73
销售费用	五、（三十一）	1,420,134.64	3,786,771.27
管理费用	五、（三十二）	205,589,153.07	217,468,672.43
研发费用			
财务费用	五、（三十三）	372,329,437.84	286,622,848.62
其中：利息费用		415,259,582.45	329,976,798.61
利息收入		46,262,733.64	61,012,373.46
加：其他收益	五、（三十四）	299,172,000.00	245,448,411.00
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（三十五）	15,800.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、（三十六）	31,747,750.95	5,321,447.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（三十七）	-35,442.80	-24,344,199.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		200,841,061.60	150,231,267.23
加：营业外收入	五、（三十八）	171,215.13	478,301.77
减：营业外支出	五、（三十九）	5,913,656.13	1,692,381.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		195,098,620.60	149,017,187.63
减：所得税费用	五、（四十）	28,270,642.01	33,625,677.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		166,827,978.59	115,391,510.57
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		166,827,978.59	115,391,510.57
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）		166,827,978.59	115,391,510.57
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		-28,087,442.79	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-28,087,442.79	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-28,087,442.79	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他		-28,087,442.79	
（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		138,740,535.80	115,391,510.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		138,740,535.80	115,391,510.57
（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（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用项目。

公司负责人：

邓友

主管会计工作负责人：

明洪谭
5002281043264

会计机构负责人：

李莉



母公司利润表

2024年度

编制单位：重庆新梁产城建设发展有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十五、（四）	1,330,922,401.22	1,225,681,345.34
减：营业成本	十五、（四）	786,449,516.18	702,728,430.05
税金及附加		97,363,831.88	88,252,256.89
销售费用			
管理费用		185,951,102.84	195,465,805.39
研发费用			
财务费用		375,734,889.67	284,538,474.40
其中：利息费用		374,658,663.02	275,632,819.89
利息收入		2,166,690.53	8,658,031.45
加：其他收益		299,172,000.00	245,448,411.00
投资收益（损失以“—”号填列）		15,800.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		31,481,872.95	5,230,535.10
信用减值损失（损失以“—”号填列）		-36,281.55	-24,433,360.46
资产减值损失（损失以“—”号填列）			
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
二、营业利润（亏损以“—”号填列）		216,056,452.05	180,941,964.25
加：营业外收入		161,225.00	59,650.19
减：营业外支出		4,579,175.39	1,454,706.98
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		211,638,501.66	179,546,907.46
减：所得税费用		28,195,038.02	33,538,081.15
四、净利润（净亏损以“—”号填列）		183,443,463.64	146,008,826.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		183,443,463.64	146,008,826.31
（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		-28,087,442.79	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-28,087,442.79	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他		-28,087,442.79	
六、综合收益总额		155,356,020.85	146,008,826.31

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：重庆新梁产城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,387,815,868.31	1,427,437,943.81
客户存款和同业存放款项净增加额*			
向中央银行借款净增加额*			
向其他金融机构拆入资金净增加额*			
收到原保险合同保费取得的现金*			
收到再保险业务现金净额*			
保户储金及投资款净增加额*			
收取利息、手续费及佣金的现金*			
拆入资金净增加额*			
回购业务资金净增加额*			
代理买卖证券收到的现金净额*			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,861,471,808.60	3,769,113,908.28
经营活动现金流入小计		6,249,287,676.91	5,196,551,852.09
购买商品、接受劳务支付的现金		922,949,247.34	960,735,325.16
客户贷款及垫款净增加额*			
存放中央银行和同业款项净增加额*			
支付原保险合同赔付款项的现金*			
拆出资金净增加额*			
支付利息、手续费及佣金的现金*			
支付保单红利的现金*			
支付给职工以及为职工支付的现金		33,468,582.40	34,656,313.01
支付的各项税费		110,364,166.79	100,705,232.32
支付其他与经营活动有关的现金		4,550,926,859.10	4,371,867,041.32
经营活动现金流出小计		5,617,708,855.63	5,467,963,911.81
经营活动产生的现金流量净额		631,578,821.28	-271,412,059.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		15,800.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		9,630,895.68	
投资活动现金流入小计		9,646,695.68	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,105,726.46	2,650,345.27
投资支付的现金			
质押贷款净增加额*			
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		33,542,850.04	11,994,816.57
投资活动现金流出小计		52,648,576.50	14,645,161.84
投资活动产生的现金流量净额		-43,001,880.82	-14,645,161.84
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		400,000,000.00	1,230,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,030,583,906.12	1,358,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		18,820,142.44	
筹资活动现金流入小计		2,449,404,048.56	2,588,900,000.00
偿还债务支付的现金		2,669,970,783.50	2,361,094,262.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		470,856,592.75	353,748,614.90
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		74,868,673.97	78,460,000.00
筹资活动现金流出小计		3,215,696,050.22	2,793,302,877.38
筹资活动产生的现金流量净额		-766,292,001.66	-204,402,877.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-177,715,061.20	-490,460,098.94
加：期初现金及现金等价物余额		433,561,911.58	924,022,010.52
六、期末现金及现金等价物余额		255,846,850.38	433,561,911.58

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2024年度

编制单位：重庆新梁产城建设发展有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,249,064,886.58	1,264,371,113.56
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		4,908,827,663.29	1,878,016,739.21
经营活动现金流入小计		6,157,892,549.87	3,142,387,852.77
购买商品、接受劳务支付的现金		615,483,207.63	812,119,000.95
支付给职工以及为职工支付的现金		11,097,186.81	10,998,199.49
支付的各项税费		104,478,181.00	87,699,242.47
支付其他与经营活动有关的现金		3,891,929,289.82	1,292,899,114.81
经营活动现金流出小计		4,622,987,865.26	2,203,715,557.72
经营活动产生的现金流量净额		1,534,904,684.61	938,672,295.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		15,800.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		15,800.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,751,655.82	
投资支付的现金		100,000,000.00	
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			
投资活动现金流出小计		118,751,655.82	-
投资活动产生的现金流量净额		-118,735,855.82	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			40,000,000.00
取得借款收到的现金		908,190,000.00	779,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		914,190,000.00	819,900,000.00
偿还债务支付的现金		1,936,724,337.14	1,741,245,597.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		449,435,537.62	353,748,614.90
支付其他与筹资活动有关的现金		2,450,000.00	62,140,000.00
筹资活动现金流出小计		2,388,609,874.76	2,157,134,212.25
筹资活动产生的现金流量净额		-1,474,419,874.76	-1,337,234,212.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-58,251,045.97	-398,561,917.20
加：期初现金及现金等价物余额		145,072,090.80	543,634,008.00
六、期末现金及现金等价物余额		86,821,044.83	145,072,090.80

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

2024年度

单位:元 币种:人民币

项目	2024年度										少数 股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	
一、上年期末余额	2,408,563,380.00	-	10,421,943,353.10	-	663,307,555.50	-	146,540,414.12	-	1,261,167,208.40	-	14,901,521,911.12	14,901,521,911.12
加:会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	2,408,563,380.00	-	10,421,943,353.10	-	663,307,555.50	-	146,540,414.12	-	1,261,167,208.40	-	14,901,521,911.12	14,901,521,911.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,285,224,942.81		-28,087,442.79		18,339,832.17		226,846,883.18		-1,068,125,670.25	-1,068,125,670.25
(一)综合收益总额					-28,087,442.79				166,827,978.59		138,740,535.80	138,740,535.80
(二)所有者投入和减少资本												
1.所有者投入的普通股			-1,285,224,942.81								-1,285,224,942.81	-1,285,224,942.81
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												
(三)利润分配												
1.提取盈余公积			-1,285,224,942.81						-26,571,564.83		-1,385,224,942.81	-1,385,224,942.81
2.提取一般风险准备									-18,339,832.17		-18,339,832.17	-18,339,832.17
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四)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												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	2,408,563,380.00	-	9,136,718,410.29	-	635,220,112.71	-	164,880,246.29	-	1,488,014,091.58	-	13,833,396,240.87	13,833,396,240.87

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。



公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表

2024年度

单位:元 币种:人民币

2023年度												
归属于母公司所有者权益												
H项目	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	小计
		优先股	永续债									
一、上年期末余额	2,408,563,380.00			8,840,098,200.69		663,307,555.50		131,939,531.49		1,171,731,286.82		13,215,639,954.50
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	2,408,563,380.00			8,840,098,200.69		663,307,555.50		131,939,531.49		1,171,731,286.82		13,215,639,954.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				1,581,845,152.41				14,600,882.63		89,435,921.58		1,685,881,956.62
（一）综合收益总额										115,391,510.57		115,391,510.57
（二）所有者投入和减少资本				1,581,845,152.41								1,581,845,152.41
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				1,581,845,152.41								1,581,845,152.41
（三）利润分配								14,600,882.63		-23,815,415.46		-9,214,532.83
1.提取盈余公积								14,600,882.63		-14,600,882.63		
2.提取一般风险准备*												
3.对所有者（或股东）的分配										-9,214,532.83		-9,214,532.83
4.其他												
（四）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												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他										-2,140,173.53		-2,140,173.53
四、本期末余额	2,408,563,380.00			10,421,943,353.10		663,307,555.50		146,540,414.12		1,261,167,208.40		14,901,521,911.12

后附财务报表附注为本财务报表表的组成部分。

公司负责人

邓友

主管会计工作负责人

明洪谭

会计机构负责人

李莉



母公司所有者权益变动表

2024年度

2024年度											所有者权益合计
项目	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
		优先股	永续债 其他								
一、上年期末余额	2,408,563,380.00	-	-	7,692,753,591.45	-	656,665,834.37	-	146,540,414.12	1,229,179,515.76	-	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,408,563,380.00	-	-	7,692,753,591.45	-	656,665,834.37	-	146,540,414.12	1,229,179,515.76	-	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	1,438,852,757.19	-	-28,087,442.79	-	18,339,832.17	156,871,898.81	-	
（一）综合收益总额						-28,087,442.79			183,443,463.64		
（二）所有者投入和减少资本				1,438,852,757.19							
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				1,438,852,757.19							
（三）利润分配											
1.提取盈余公积								18,339,832.17	-26,571,564.83		
2.对所有者（或股东）的分配								18,339,832.17	-18,339,832.17		
3.其他									-8,231,732.66		
（四）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											
（五）专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	2,408,563,380.00	-	-	9,131,606,348.64	-	628,578,391.58	-	164,880,246.29	1,386,051,414.57	-	

编制单位：重庆新城建设发展有限公司

500

500002105

单位:元 币种:人民币

13,719,679,781.08

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

邓友

明洪谭
5002281043264

李莉



母公司所有者权益变动表
2024年度

编制单位：重庆新城建设发展有限公司
单位：元 币种：人民币

项目	2023年度										所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	
	优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,408,563,380.00			7,300,901,835.45		656,665,834.37		131,939,531.49	1,106,986,104.91		11,605,056,686.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,408,563,380.00	-	-	7,300,901,835.45	-	656,665,834.37	-	131,939,531.49	1,106,986,104.91	-	11,605,056,686.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	391,851,756.00	-	-	-	14,600,882.63	122,193,410.85	-	528,646,049.48
（一）综合收益总额									146,008,826.31		146,008,826.31
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	391,851,756.00	-	-	-	-		-	391,851,756.00
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				391,851,756.00							391,851,756.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	14,600,882.63	-23,815,415.46	-	-9,214,532.83
1.提取盈余公积								14,600,882.63	-14,600,882.63		
2.对所有者（或股东）的分配									-9,214,532.83		-9,214,532.83
3.其他											
（四）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											
（五）专项储备	-	-	-	-	-			-		-	
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,408,563,380.00	-	-	7,692,753,591.45	-	656,665,834.37	-	146,540,414.12	1,229,179,515.76	-	12,133,702,735.70

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：邓友

主管会计工作负责人：

明洪谭
5002281043264

会计机构负责人：

李莉

重庆新梁产城建设发展有限公司

2024年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位：元币种：人民币）

一、公司基本情况

1、公司概况

公司名称：重庆新梁产城建设发展有限公司

注册资本：2,408,563,380.00 元

法定代表人：邓顺友

公司通讯地址：重庆市梁平区梁山街道人民东路 8 号

统一社会信用代码:915002287874723262

2、公司经营范围

许可项目：建筑工程施工；房地产开发经营；非煤矿山矿产资源开采。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证为准）一般项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；企业总部管理；机动车驾驶人考试场地服务；住房租赁；非居住房地产租赁；农业专业及辅助性活动；工程管理服务；土地整治服务；集贸市场管理服务；城市绿化管理；市政设施管理；城乡市容管理；建筑材料销售；水泥制品制造；水泥制品销售；停车场服务（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）

本财务报表业经本公司全体董事于 2025 年 4 月 23 日批准报出。

二、财务报表编制基础

（一）编制基础

公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本公司会计年度采用公历年度，自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，编制财务报表采用的货币为人民币。本公司及子公司选定记账本位币的依据是主要业务收支的计价和结算币种。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中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。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。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。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允

价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

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

企业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，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允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，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配

抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

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

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（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及价值变动风险很小的投资。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融工具的分类

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

2、金融资产的确认和计量

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于

此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

3、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而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之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产

所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。。

5、金融负债终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

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

6、金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相

一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

8、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十）金融工具减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

1、减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自

初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2、信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

3、以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

4、金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

5、各类金融资产信用损失的确定方法

（1）应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

（2）应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其

划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
特殊信用风险组合	应收政府及行政事业单位、同一最终控制方款项

（3）其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
特殊信用风险组合	应收政府部门、事业单位、同一最终控制方、押金、保证金及内部职工代垫款

（十一）存货

1、存货的分类

存货分类为：合同履约成本、开发成本、开发产品、拟开发土地、工程施工、周转材料、库存商品、原材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。
存货发出时按先进先出法计价。

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

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

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

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

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十二) 合同资产

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的，确认为合同资产。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。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(十) 金融工具减值。

(十三) 长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

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

(2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

(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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

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。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计

处理。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联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，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司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；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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；政府无偿划入的，按照第三方评估机构的评估价值入账。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

本公司目前投资性房地产项目主要位于梁平城区，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

（2）公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3)本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4)对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

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

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	年限平均法	20-30	4.00—5.00	3.2--4.8
机器设备	年限平均法	10	4.00—5.00	9.5--9.6
电子设备	年限平均法	3-5	4.00—5.00	19.00--32.00
运输工具	年限平均法	4	4.00—5.00	23.75--24.00
办公设备及器具	年限平均法	3-5	4.00—5.00	19.00--32.00

3、融资租入固定资产的认定依据、计价方法、折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租

入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

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

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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。

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

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

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

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

政府投资注入的无形资产，以注入时的评估价值及政府确认的金额为基础确定其入账价值。

本公司无形资产包括土地使用权、广告位经营权、停车位经营权、排水管道经营权等。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	摊销方法
土地使用权	50 年	直线法
广告位经营权	30 年	直线法
停车位经营权	30 年	直线法
排水管道经营权	30 年	直线法

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

4、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

（十九）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各

资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）合同负债

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

（二十二）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。在职工为公司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

损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司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，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，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司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。

设定受益计划存在资产的，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。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。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，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

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。

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，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，适用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

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，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，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、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的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

（3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十四）收入

1、收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

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。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用投入法确定恰当的履约进度当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2、可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交易价格的可变对价金额。

3、重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4、应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

5、交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6、主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

7、合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

（1）如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

8、收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

（1）建造合同：

本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中的在建资产，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（2）提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为工程设计等履约义务，由于本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

（3）销售商品合同

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

对于客户取得所转让商品控制权时，交易价格已确认的销售，按确认价格确认收入。

（4）让渡资产使用权收入的确认

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

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

（二十五）合同成本

1、合同履约成本

本公司对于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作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2、合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3、合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4、合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产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。

（二十六）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府

补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

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

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

转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十八）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- 1、该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2、该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3、该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（二十九）重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号）

财政部于 2023 年 10 月发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”），解释第 17 号自 2024 年 1 月 1 日起执行。

（2）执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号）

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），解释第 18 号自 2024 年 12 月 6 日起执行。

上述会计政策变更对公司 2024 年度财务报表无影响。

2、会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率或征收率
增值税	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%

税种	税率或征收率
地方教育费附加	2%
企业所得税	25%

（二）税收优惠及批文

根据《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），本公司子公司重庆梁平城市建设有限公司减按 15% 的税率征收企业所得税。

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（包括母公司财务报表主要项目注释）金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	255,846,850.38	433,561,876.47
其他货币资金	21,546,694.44	6,320,035.11
合计	277,393,544.82	439,881,911.58
其中：存放在境外的款项总额	/	/

注：2024 年 12 月 31 日，其他货币资金为银行承兑汇票保证金，使用受限。

（二）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	702,307,942.56	539,368,928.14
1 至 2 年	567,107.80	83,275.00
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		133,520.00
5 年以上	261,705.80	128,185.80
小计	703,136,756.16	539,713,908.94
减：坏账准备		838.75
合计	703,136,756.16	539,713,070.19

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	703,136,756.16	100			703,136,756.16
其中：账龄组合	455,091.82	0.06			455,091.82
特殊风险组合	702,681,664.34	99.94			702,681,664.34
合计	703,136,756.16	100	/	/	703,136,756.16

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	539,713,908.94	100.00	838.75	0.01	539,713,070.19
其中：账龄组合	1,596,257.02	0.30	838.75	0.05	1,595,418.27
特殊风险组合	538,117,651.92	99.70			538,117,651.92
合计	539,713,908.94	100.00	838.75	0.01	539,713,070.19

（2）组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	455,091.82		
1-2年			
2-3年			
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合计	455,091.82	/	/

3、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	838.75		838.75		
合计	838.75	/	838.75	/	/

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收款项期末余额合计数的比例（%）	账龄	坏账准备
重庆市梁平区财政局	582,711,822.65	82.87	1 年以内	
重庆新鑫实业有限公司	105,795,869.69	15.05	1 年以内	
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	3,632,153.55	0.52	1 年以内	
重庆市梁平区交通建设服务中心	2,593,200.00	0.37	1 年以内	
重庆新梁产城建设工程有限公司	2,255,682.30	0.32	1 年以内	
合计	696,988,728.19	99.13	/	/

（三）预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,246,395.32	96.74	9,428,121.83	99.30
1-2 年	14,539.43	1.13	40,172.49	0.42
2-3 年	1,488.00	0.12	25,966.86	0.27
3 年以上	25,966.86	2.02		
合计	1,288,389.61	100.00	9,494,261.18	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）	预付款时间
重庆渝懿合企业管理咨询有限公司	800,000.00	62.09	1 年以内
重庆意添晖建设有限公司	265,000.00	20.57	1 年以内
济南宇轩升机械有限公司	31,500.00	2.44	1 年以内
国网重庆市电力公司万州供电分公司	25,966.86	2.02	3-4 年
湖南省地跑王科技有限公司	14,076.00	1.09	1 年以内
合计	1,136,542.86	88.21	/

（四）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,232,141,911.14	3,717,744,192.49
合计	4,232,141,911.14	3,717,744,192.49

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,959,945,296.38	2,050,720,226.58
1 至 2 年	303,945,867.88	220,276,289.83
2 至 3 年	89,705,412.92	424,026,990.79
3 至 4 年	101,643,484.24	170,512,930.83
4 至 5 年	170,480,622.26	204,337,637.73
5 年以上	695,460,086.21	736,872,693.93
小计	4,321,180,769.89	3,806,746,769.69
减：坏账准备	89,038,858.75	89,002,577.20
合计	4,232,141,911.14	3,717,744,192.49

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金、员工备用金	17,593,739.88	20,400,800.00
应收政府、行政事业单位	1,147,665,830.44	831,066,642.17
其他往来款	3,155,921,199.57	2,955,279,327.52
小计	4,321,180,769.89	3,806,746,769.69
减：坏账准备	89,038,858.75	89,002,577.20
合计	4,232,141,911.14	3,717,744,192.49

(3) 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）	
2024 年 1 月 1 日余额	89,002,577.20			89,002,577.20
2024 年 1 月 1 日余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	36,281.55			36,281.55
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	89,038,858.75	/	/	89,038,858.75

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄法计提的其他应收款	89,002,577.20	36,281.55			89,038,858.75
合计	89,002,577.20	36,281.55	/	/	89,038,858.75

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	1,045,804,330.63	1 年以内、1-2 年	24.20	
重庆市梁平区土地储备中心	1,080,338,484.77	1 年以内、3-5 年、5 年以上	25.00	
重庆新梁产城置业发展有限公司	1,043,623,006.39	1 年以内、1-5 年、5 年以上	24.15	
重庆新梁产城实业集团有限公司	491,994,324.33	1 年以内	11.39	
重庆新梁产城建设工程有限公司	174,421,024.79	1 年以内、1-2 年	4.04	
合计	3,836,181,170.91	/	88.78	/

(五) 存货

1、存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料			
库存商品	64,539,716.57		64,539,716.57
开发成本	7,378,819,550.19		7,378,819,550.19
土地资产	1,466,909,357.54		1,466,909,357.54
合计	8,910,268,624.30	/	8,910,268,624.30

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	23,041.59		23,041.59
库存商品	420,286,417.17		420,286,417.17
开发成本	7,312,330,214.91		7,312,330,214.91
土地资产	2,225,138,279.82		2,225,138,279.82
合计	9,957,777,953.49	/	9,957,777,953.49

2、截止期末，开发成本中主要工程项目情况

项目名称	期末余额
棚户区改造项目	1,846,267,037.08

项目名称	期末余额
翰林世家	328,004,455.95
梁平城中等 6 片区棚改（城中村）项目	991,757,724.95
梁平区公共停车场项目建设项目	517,979,173.13
双桂新城二期西南片区建设项目	1,096,155,586.47
梁平区都梁新经济产业园建设项目	327,884,277.16
梁平污水处理厂智慧排水建设项目	76,199,413.63
职教中心新城校区项目	871,656,069.54
双桂湖旅游休闲度假区项目	1,224,009,325.71
合计	7,279,913,063.62

截止 2024 年 12 月 31 日，处于抵押的房产土地价值为 822,838,936.97 元；。

截止 2024 年 12 月 31 日，尚未办理产权证的土地价值为 240,187,104.77 元。

（六）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	52,285,362.64	51,611,937.58
合计	52,285,362.64	51,611,937.58

（七）其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
重庆明月山融资担保有限公司		32,000,000.00
重庆市农业融资担保集团有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00
重庆梁娃食尚餐饮管理股份有限公司		2,200,000.00
合计	27,000,000.00	61,200,000.00

（八）投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	5,450,554,965.00	5,450,554,965.00
二、本期变动		
加：外购	18,585,708.91	18,585,708.91
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
无偿划入	204,027,200.00	204,027,200.00
减：处置	39,488,102.00	39,488,102.00
其他转出	779,118,228.00	779,118,228.00
公允价值变动	21,631,365.00	21,631,365.00

项目	房屋、建筑物	合计
三、期末余额	4,876,192,908.91	4,876,192,908.91

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截止 2024 年 12 月 31 日，尚未办理产权证书的投资性房地产价值为 1,956,361,100.00 元。

(3) 截止期末，权属受限的投资性房地产情况

项目名称	账面价值	受限原因
投资性房地产	1,895,664,100.00	借款抵押/担保抵押/反担保抵押
合计	1,895,664,100.00	

(九) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	341,703,458.90	357,180,561.82
固定资产清理		
合计	341,703,458.90	357,180,561.82

固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	电子设备	机器设备	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	397,392,551.35	3,572,821.74	4,462,003.86	2,899,590.93	15,010,061.23	2,371,731.46	425,708,760.57
2.本期增加金额		18,559.19	293,069.31	192,286.62		12,427.18	516,342.30
(1)购置		18,559.19	293,069.31	192,286.62		12,427.18	516,342.30
(2)在建工程转入							
(3)企业合并增加							
3.本期减少金额		466,643.23	45,100.00	249,225.73	11,653.01		772,621.97
(1)处置或报废							
(2)股权划出减少		466,643.23	45,100.00	249,225.73	11,653.01		772,621.97
4.期末余额	397,392,551.35	3,124,737.70	4,709,973.17	2,842,651.82	14,998,408.22	2,384,158.64	425,452,480.90
二、累计折旧							
1.期初余额	47,772,625.52	2,256,266.58	3,982,441.85	2,146,055.95	11,428,910.80	941,898.05	68,528,198.75
2.本期增加金额	12,924,423.09	327,179.67	236,475.50	348,938.22	1,265,498.96	728,012.55	15,830,527.99
(1)计提	12,924,423.09	327,179.67	236,475.50	348,938.22	1,265,498.96	728,012.55	15,830,527.99
(2)企业合并增加							
3.本期减少金额		374,043.19	32,163.94	194,405.96	9,091.65		609,704.74
(1)处置或报废							

项目	房屋及建筑物	办公设备	运输工具	电子设备	机器设备	其他设备	合计
(2)股权划出减少		374,043.19	32,163.94	194,405.96	9,091.65		609,704.74
4.期末余额	60,697,048.61	2,209,403.06	4,186,753.41	2,300,588.21	12,685,318.11	1,669,910.60	83,749,022.00
三、减值准备							
1.期初余额							
2.本期增加金额							
(1)计提							
3.本期减少金额							
(1)处置或报废							
(2)股权划出减少							
4.期末余额							
四、账面价值							
1.期末账面价值	336,695,502.74	915,334.64	523,219.76	542,063.61	2,313,090.11	714,248.04	341,703,458.90
2.期初账面价值	349,619,925.83	1,316,555.16	479,562.01	753,534.98	3,581,150.43	1,429,833.41	357,180,561.82

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

房屋建筑物中包含双桂新城区二期-综合管廊无需办理产权证，账面价值 209,850,734.12 元。

(3) 所有权或使用权受限制的固定资产情况

项目	年末账面价值	受限原因
房屋建筑物	116,971,350.22	借款抵押/担保抵押/反担保抵押

(十) 无形资产

项目	软件系统	特许经营权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	403,773.58	3,086,554,065.04	3,086,957,838.62
2、本年增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3、本年减少金额		723,208,000.00	723,208,000.00
(1) 处置			
(2) 其他		723,208,000.00	723,208,000.00
4、期末余额	403,773.58	2,363,346,065.04	2,363,749,838.62
二、累计摊销			
1、期初余额	82,955.98	307,811,472.14	307,894,428.12
2、本年增加金额	80,754.72	94,849,491.05	94,930,245.77
(1) 计提	80,754.72	94,849,491.05	94,930,245.77

项目	软件系统	特许经营权	合计
(2) 企业合并增加			
(2) 其他			
3、本年减少金额		92,409,911.11	92,409,911.11
(1) 处置			
(2) 其他		92,409,911.11	92,409,911.11
4、期末余额	163,710.70	310,251,052.08	310,414,762.78
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值	240,062.88	2,053,095,012.96	2,053,335,075.84
2、期初账面价值	320,817.60	2,778,742,592.90	2,779,063,410.50

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修费	3,187,539.05		1,353,141.87		1,834,397.18
合计	3,187,539.05		1,353,141.87		1,834,397.18

(十二) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	89,038,858.75	22,259,714.69	89,003,415.95	22,250,770.11
合计	89,038,858.75	22,259,714.69	89,003,415.95	22,250,770.11

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,365,556,664.52	341,389,166.14	1,289,892,909.52	322,473,227.38
合计	1,365,556,664.52	341,389,166.14	1,289,892,909.52	322,473,227.38

(十三) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
林权及森林资源	1,775,208,773.34	1,838,609,086.67
不良债权	75,000,000.00	
合计	1,850,208,773.34	1,838,609,086.67

截止 2024 年 12 月 31 日，林权全部处于抵押状态。

(十四) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	47,000,000.00	148,999,136.83
未到期应付利息	78,986.11	784,020.53
合计	47,078,986.11	149,783,157.36

截止 2024 年 12 月 31 日，短期借款明细情况：

借款人	贷款单位	贷款余额（万元）	贷款类型	贷款期限
新梁	恒丰银行股份有限公司重庆高新支行	4,700.00	保证	2024.6.27-2025.6.26
合计		4,700.00	/	/

(十五) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	21,546,694.44	6,320,000.00
合计	21,546,694.44	6,320,000.00

(十六) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	23,988,636.13	36,441,276.87
合计	23,988,636.13	36,441,276.87

2、期末余额前五名的应付账款情况

项目	期末余额	账龄
重庆青渝友兴农副产品有限公司	3,488,985.70	1 年以内
云阳县琦龙建材经营部	2,008,642.60	1 年以内
重庆市光彩涂料有限公司	1,607,708.00	1 年以内
重庆金海门窗加工有限公司	1,317,590.80	1 年以内
重庆市品超防水材料有限公司	1,600,560.00	1 年以内
合计	10,023,487.10	/

(十七) 预收账款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

租金物业费		656,386.63
餐费		
合计	/	656,386.63

(十八) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,103,696.36	28,290,649.44	28,631,245.97	763,099.83
二、离职后福利-设定提存计划		4,544,164.43	4,546,202.84	-2,038.41
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,103,696.36	32,834,813.87	33,177,448.81	761,061.42

2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	796,981.42	20,867,370.30	20,899,991.79	764,359.93
二、职工福利费	231,079.13	1,074,792.25	1,305,871.38	
三、社会保险费		2,277,363.19	2,278,623.29	-1,260.10
其中：医疗保险费		2,167,639.68	2,168,875.08	-1,235.40
工伤保险费		109,723.51	109,748.21	-24.70
生育保险费				
其他				
四、住房公积金		3,457,274.00	3,457,274.00	
五、工会经费和职工教育经费	75,635.81	613,849.70	689,485.51	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、非货币性福利				
合计	1,103,696.36	28,290,649.44	28,631,245.97	763,099.83

3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.基本养老保险		4,375,336.08	4,377,312.72	-1,976.64
2.失业保险费		168,828.35	168,890.12	-61.77
3.企业年金缴费				
合计		4,544,164.43	4,546,202.84	-2,038.41

(十九) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
应交增值税	216,167,913.23	189,891,165.29
城市维护建设税	16,723,560.76	15,015,930.41
土地使用税	69.00	69.00
个人所得税		39,185.90
房产税	57,422.21	36,956.06
印花税	13,674.65	4,848.51
教育费附加	12,243,823.39	11,024,087.37
企业所得税	465,397.29	8,016,540.61
环境保护税	16,245.52	25,880.40
合计	245,688,106.05	224,054,663.55

（二十）其他应付款

1、总表情况

（1）分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	604,340,999.70	613,410,401.23
合计	604,340,999.70	613,410,401.23

2、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款	518,820,031.20	607,950,218.74
押金、保证金、购房诚意金	85,520,968.50	5,460,182.49
合计	604,340,999.70	613,410,401.23

（2）期末余额前五名的其他应付款情况

项目	期末余额	账龄
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	190,000,000.00	1 年以内、1-3 年
重庆都梁城工高新科技集团有限公司新通分公司	24,605,000.00	1-3 年
重庆梁娃食尚餐饮管理股份有限公司	86,500,000.00	1 年以内、1-2 年
重庆新梁产城农业发展有限公司	86,908,727.28	1 年以内、1-2 年
中国一冶集团有限公司	66,292,871.68	1 年以内
合计	454,306,598.96	

（二十一）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	678,580,613.64	1,140,771,299.72
一年内到期的应付债券	1,170,000,000.00	777,231,707.13
未到期应付利息	89,861,933.64	105,238,740.86
合计	1,938,442,547.28	2,023,241,747.71

(二十二) 长期借款

1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	870,200,000.00	
质押借款	288,000,000.00	456,050,725.60
保证借款	949,723,069.59	1,443,354,687.33
抵押借款	133,659,314.88	146,207,314.88
质押并保证借款	1,795,250,000.00	1,978,483,000.00
抵押并保证借款	487,285,631.72	746,632,930.68
抵押、质押、保证借款	1,207,850,000.00	1,432,590,000.00
减：一年内到期的长期借款	678,580,613.64	1,140,771,299.72
合计	5,053,387,402.55	5,062,547,358.77

截止 2024 年 12 月 31 日，长期借款明细情况：

借款人	贷款单位	贷款余额 (万元)	一年内到期 金额(万元)	贷款类型	贷款期限
重庆新梁 产城建设 发展有限公 司	中国农业银行股份有限公 司梁平支行	34,074.17	7,324.17	保证+抵押	2016/1/20-2026/1/19
重庆新梁 产城建设 发展有限公 司	中国农业银行股份有限公 司梁平支行			保证+抵押	2016/1/20-2026/1/19
重庆新梁 产城建设 发展有限公 司	中国农业银行股份有限公 司梁平支行			保证+抵押	2016/2/6-2026/1/19
重庆新梁 产城建设 发展有限公 司	中国农业银行股份有限公 司梁平支行			保证+抵押	2016/3/9-2026/1/19
重庆新梁 产城建设 发展有限公 司	中国农业银行股份有限公 司梁平支行			保证+抵押	2016/5/20-2026/1/19
重庆新梁	中国农业银行股份有限公			保证+抵押	2017/11/30-2026/1/19

借款人	贷款单位	贷款余额 (万元)	一年内到期 金额 (万 元)	贷款类型	贷款期限
产城建设 发展有限 公司	司梁平支行				
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	中国农业银行股份有限公 司梁平支行	57,611.00	2,381.00	保证+质押	2017/12/22-2037/12/19
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	中国农业发展银行	30,570.00	600.00	保证+质押	2016/7/8-2036/7/7
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	中国农业发展银行	39,730.00	750.00	保证+质押	2016/7/8-2036/7/7
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	中国工商银行股份有限公 司梁平支行	5,900.00	800.00	质押借款	2018/3/30-2041/3/29
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	重庆农村商业银行股份有 限公司	14,249.00	575.10	保证+质押	2018/4/10-2038/4/9
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	中国农业发展银行	22,900.00	700.00	质押借款	2018/6/29-2041/6/26
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	重庆三峡银行股份有限公 司梁平支行	12,000.00	1,200.00	保证借款	2019/6/25-2026/12/25
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	交通银行股份有限公司	5,275.93	373.00	抵押借款	2020/7/22-2035/7/22
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	渝农商金融租赁有限责任 公司	11,580.95	1,219.05	保证借款	2020/8/18-2034/2/10
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	重庆银行股份有限公司	15,500.00	15,500.00	保证借款	2022/6/7—2025/6/5
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	中国农业发展银行	33,500.00	1,600.00	保证+质押	2023/1/3-2036/12/31

借款人	贷款单位	贷款余额 (万元)	一年内到期 金额 (万 元)	贷款类型	贷款期限
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	华夏银行股份有限公司重 庆沙坪坝支行	8,090.00	8,090.00	抵押借款	2023/9/27—2025/9/26
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	重庆银行股份有限公司梁 平支行	500.00	1,000.00	保证借款	2023/12/28-2026/12/19
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司		27,500.00		保证借款	2024/1/5-2026/12/19
重庆新梁 产城建设 发展有限 公司	重庆银行股份有限公司梁 平支行	8,035.00	850.00	保证+抵押+ 质押	2024/2/8-2034/2/4
重庆梁平 城市建设 有限公司	中国农业发展银行股份有 限公司	112,750.00	7,775.00	保证+抵押+ 质押	2016/8/10-2031/8/8
重庆梁平 城市建设 有限公司	远东国际融资租赁有限公 司	1,316.25	1,316.25	保证借款	2021/9/30-2025/9/30
重庆梁平 城市建设 有限公司	远东国际融资租赁有限公 司	2,409.04	2,409.04	保证借款	2022/11/16-2025/11/16
重庆梁平 城市建设 有限公司	国耀融汇融资租赁有限公 司	451.29	451.29	保证借款	2022/3/23-2025/3/23
重庆梁平 城市建设 有限公司	国耀融汇融资租赁有限公 司	451.29	451.29	保证借款	2022/2/16-2025/2/16
重庆梁平 城市建设 有限公司	国耀融汇融资租赁有限公 司	451.29	451.29	保证借款	2022/2/16-2025/2/16
重庆梁平 城市建设 有限公司	海通恒信国际融资租赁股 份有限公司	5,929.98	2,263.27	保证借款	2022/5/12-2027/5/12
重庆梁平 城市建设 有限公司	中建投租赁股份有限公司	1,873.67	1,873.67	保证借款	2022/8/8-2025/8/5
重庆梁平 城市建设 有限公司	中建投租赁股份有限公司	267.67	267.67	保证借款	2022/8/8-2025/8/5
重庆梁平 城市建设 有限公司	远东国际融资租赁有限公 司	3,026.70	2,392.19	保证借款	2023/2/16-2026/2/16
重庆梁平	中信银行股份有限公司	7,200.00	800.00	保证借款	2023/12/26-2026/12/25

借款人	贷款单位	贷款余额 (万元)	一年内到期 金额 (万 元)	贷款类型	贷款期限
城市建设 有限公司					
重庆梁平 城市建设 有限公司	横琴华通金融租赁有限公 司	3,844.18	1,624.78	保证借款	2024/2/19-2027/2/18
重庆梁平 城市建设 有限公司	重庆银行股份有限公司梁 平支行	6,720.00	200.00	保证+抵押	2024/1/4-2027/1/3
重庆梁平 城市建设 有限公司	重庆银行股份有限公司梁 平支行	3,865.00	200.00	保证+质押	2024/2/5-2027/2/4
重庆新宜 房地产开发 有限公司	中国农业发展银行重庆市 梁平支行	68,000.00		信用借款	2024/1/30-2029/1/29
重庆新宜 房地产开发 有限公司	中国农业发展银行重庆市 梁平支行	20.00		信用借款	2024/2/1-2029/1/30
重庆新宜 房地产开发 有限公司	国家开发银行重庆分行	10,000.00		信用借款	2024/2/2-2029/2/2
重庆新宜 房地产开发 有限公司		6,000.00		信用借款	2024/6/20-2029/2/2
重庆新宜 房地产开发 有限公司		3,000.00		信用借款	2024/10/31-2029/2/2
重庆新宜 房地产开发 有限公司	重庆银行股份有限公司	3,934.39	1,750.00	保证+抵押	2024/9/11-2029/8/18
重庆新宜 房地产开发 有限公司		2,000.00		保证+抵押	2024/9/9-2029/8/18
重庆新宜 房地产开发 有限公司		1,000.00		保证+抵押	2024/9/6-2029/8/18
重庆新宜 房地产开发 有限公司		1,000.00		保证+抵押	2024/9/5-2029/8/18

借款人	贷款单位	贷款余额 (万元)	一年内到期 金额 (万 元)	贷款类型	贷款期限
重庆新宜 建材销售 有限公司	重庆银行股份有限公司梁 平支行	670.00	670.00	保证借款	2023/3/29-2026/3/28
合计		573,196.80	67,858.06		

(二十三) 应付债券

1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
19 重庆新梁 PPN001		497,231,707.13
2020 年度第一期债权融资计划		280,000,000.00
20 新梁 01	797,686,918.54	795,352,401.38
22 渝新梁债 01、22 渝新梁债 02	944,828,190.30	922,164,485.28
22 重庆新梁 PPN001	169,692,061.70	169,198,946.02
24 重庆新梁 PPN001	496,821,906.30	
小计	2,409,029,076.84	2,663,947,539.81
减：一年内到期部分	1,170,000,000.00	777,231,707.13
合计	1,239,029,076.84	1,886,715,832.68

(二十四) 实收资本

股东名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
重庆市梁平区财政局	275,000,000.00	24,000,000.00		299,000,000.00
重庆新梁产城实业集 团有限公司	1,831,903,380.00	277,660,000.00		2,109,563,380.00
国开发展基金有限公 司	24,000,000.00		24,000,000.00	
中国农发重点建设基 金有限公司	277,660,000.00		277,660,000.00	
合计	2,408,563,380.00	301,660,000.00	301,660,000.00	2,408,563,380.00

注：公司于 2025 年 3 月 11 日完成工商变更。

(二十五) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	10,421,943,353.10	604,027,200.00	1,889,252,142.81	9,136,718,410.29
合计	10,421,943,353.10	604,027,200.00	1,889,252,142.81	9,136,718,410.29

报告期资本公积变动情况如下：

1、根据重庆市梁平区国资委文件【梁平国资发[2024]48 号】，无偿划出新跃公司、明月山担保

公司，减少资本公积 82,200,000.00 元；

2、根据重庆市梁平区国资委、重庆市梁平区财政局文件【梁平国资发[2024]20 号】，无偿划出区烈士陵园资产（梁山街道罗汉村 2 组），减少资本公积 3,058,399.60 元；

3、根据重庆市梁平区国资委文件【梁平国资发[2024]38 号、梁平国资发[2024]61 号】，无偿划出部分房地产至重庆农新公司，减少资本公积 852,419,048.42 元；

4、根据重庆市梁平区国资委文件【梁平国资发[2024]55 号】，无偿划出部分房地产至新鑫公司，减少资本公积 161,945,656.80 元；

5、根据重庆市梁平区国资委文件【梁平国资发[2024]40 号】，无偿划出广告位经营权，减少资本公积 630,798,088.89 元；

6、根据重庆市梁平区国资委文件【梁平国资发[2024]68 号】，无偿划转部分土地及房产，减少资本公积 158,830,949.10 元；

7、根据重庆市梁平区国资委文件【梁平国资发[2024]3 号】，无偿注入部分房屋建筑物，增加资本公积 204,027,200.00 元；

8、根据重庆市梁平区财政局文件【梁平财发[2024]230 号】，无偿注入货币资金 400,000,000.00 元，增加资本公积。

（二十六）其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额			期末余额
		税后归属于母公司	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：其他	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益					
二、以后将重分类进损益的其他综合收益					
投资性房地产	663,307,555.50		14,251,192.50	13,836,250.29	635,220,112.71
合计	663,307,555.50	/	14,251,192.50	13,836,250.29	635,220,112.71

（二十七）盈余公积

1、盈余公积明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	146,540,414.12	18,339,832.17		164,880,246.29
合计	146,540,414.12	18,339,832.17	/	164,880,246.29

(二十八) 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	1,261,167,208.40	1,171,731,286.82
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,261,167,208.40	1,171,731,286.82
加：本期归属于母公司所有者的净利润	166,827,978.59	115,391,510.57
减：提取法定盈余公积	18,339,832.17	14,600,882.63
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付股利	8,231,732.66	9,214,532.83
转作股本的普通股股利		
其他	-86,590,469.42	2,140,173.53
期末未分配利润	1,488,014,091.58	1,261,167,208.40

(二十九) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	876,198,570.45	775,319,330.53	988,277,338.41	888,842,993.32
其他业务	586,464,241.11	137,409,777.93	471,214,259.66	44,293,055.36
合计	1,462,662,811.56	912,729,108.46	1,459,491,598.07	933,136,048.68

2、主营业务收入/主营业务成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	13,469,029.00	12,569,677.73	161,322,237.73	154,882,964.86
基础设施建设	854,147,617.01	751,354,863.56	807,011,245.70	713,253,911.65
物业管理	7,400,988.41	10,244,693.10	9,879,745.03	14,561,576.17
工程检测			5,538,372.47	1,068,427.46
其他	1,180,936.03	1,150,096.14	4,525,737.48	5,076,113.18
合计	876,198,570.45	775,319,330.53	988,277,338.41	888,842,993.32

3、其他业务收入/其他业务成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
承包租赁	418,525,658.37	62,141.53	424,370,078.31	
房产土地销售	151,793,302.68	134,310,253.93	43,382,949.03	42,273,246.50
其他	16,145,280.06	3,037,382.47	3,461,232.32	2,019,808.86
合计	586,464,241.11	137,409,777.93	471,214,259.66	44,293,055.36

(三十) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,272,776.50	3,354,166.37
教育费附加	1,623,411.77	2,395,569.46
环保税	104,448.63	534,139.46
土地增值税	38,471.52	
房产税	25,451,064.13	26,861,757.80
印花税	2,581,490.02	669,962.58
土地使用税	68,580,555.83	60,854,247.36
车船使用税	1,805.70	1,805.70
合计	100,654,024.10	94,671,648.73

(三十一) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	67,435.84	
广宣费	524,391.11	99,259.62
业务招待费	500.00	13,080.00
销售佣金	128,883.94	3,669,695.48
其他	698,923.75	4,736.17
合计	1,420,134.64	3,786,771.27

(三十二) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	22,403,488.57	25,843,764.57
办公费	3,166,410.86	1,514,140.81
差旅费	401,103.60	421,118.35
修理费	85,813.77	415,555.70
折旧费	14,652,649.78	14,667,918.52
无形资产、长期待摊摊销	159,696,266.99	168,132,296.40
咨询费	3,548,793.32	3,982,243.10
业务招待费	151,310.00	65,786.42
物料消耗	94,341.19	85,843.58

项目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费		19,007.50
其他	1,388,974.99	2,320,997.48
合计	205,589,153.07	217,468,672.43

(三十三) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	415,259,582.45	329,976,798.61
减：利息收入	46,262,733.64	61,012,373.46
其他	3,332,589.03	17,658,423.47
合计	372,329,437.84	286,622,848.62

(三十四) 其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	299,172,000.00	245,448,411.00
合计	299,172,000.00	245,448,411.00

文件：根据财政局文件【梁平财发[2024]764 号】，2024 年度确认政府补贴 299,172,000.00 元。

(三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资等取得的投资收益	15,800.00	
合计	15,800.00	/

(三十六) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	31,747,750.95	5,321,447.10
合计	31,747,750.95	5,321,447.10

(三十七) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	838.75	89,161.25
其他应收款坏账损失	-36,281.55	-24,433,360.46
合计	-35,442.80	-24,344,199.21

(三十八) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金收入	36,728.73	42,150.00	36,728.73
其他	134,486.40	436,151.77	134,486.40

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
合计	171,215.13	478,301.77	171,215.13

(三十九) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	190,073.35	390,000.00	190,073.35
罚款、违约金、滞纳金	5,432,013.90	1,129,860.55	5,432,013.90
其他	291,568.88	172,520.82	291,568.88
合计	5,913,656.13	1,692,381.37	5,913,656.13

(四十) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,166.89	43,651.94
递延所得税费用	28,269,475.12	33,582,025.12
合计	28,270,642.01	33,625,677.06

(四十一) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	166,827,978.59	115,391,510.57
加：资产减值准备		
信用减值损失	35,442.80	24,344,199.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	79,230,841.32	79,396,829.97
使用权资产折旧		
无形资产摊销	94,930,245.77	102,952,053.74
长期待摊费用摊销	1,353,141.87	1,763,655.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-31,747,750.95	-5,321,447.10
财务费用（收益以“—”号填列）	379,626,932.09	280,453,844.45
投资损失（收益以“—”号填列）	-15,800.00	
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-8,944.58	-6,094,965.92
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	18,915,938.76	39,676,991.04

补充资料	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）	513,668,689.64	-1,593,828,023.02
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-842,674,521.15	208,712,089.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	251,436,627.12	481,141,202.25
其他		
经营活动产生的现金流量净额	631,578,821.28	-271,412,059.72
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
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	255,846,850.38	433,561,911.58
减：现金的上年年末余额	433,561,911.58	924,022,010.52
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	-177,715,061.20	-490,460,098.94

2、现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金		
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	255,846,850.38	433,561,911.58
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、期末现金及现金等价物余额	255,846,850.38	433,561,911.58
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十二）所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	21,546,694.44	票据保证金
存货	822,838,936.97	借款抵押/担保抵押/反担保抵押
投资性房地产	1,895,664,100.00	借款抵押/担保抵押/反担保抵押

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	116,971,350.22	借款抵押/担保抵押/反担保抵押
林权及森林资源	1,775,208,773.34	借款抵押/担保抵押/反担保抵押
合计	4,632,229,854.97	

六、合并范围的变更

2024 年，根据重庆市梁平区国有资产监督管理委员会文件（梁平国资发【2024】48 号），将持有的重庆新跃实业有限公司 100%股权无偿划出，不再纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
重庆梁平城市建设有限公司	梁平	梁平	道路设施	100		投资设立
重庆新宜房地产开发有限公司	梁平	梁平	房地产	100		投资设立
重庆新宜建材销售有限公司	梁平	梁平	建材销售		100	投资设立

注：重庆新宜建材销售有限公司于 2024 年 3 月 22 日注销，但截至期末仍存在银行存款、银行借款等，因此实质纳入合并范围。

（二）在合营安排或联营企业中的权益

无。

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业

绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司于中国内地经营，主要业务活动以人民币计价结算。因此，本公司所承担的外汇变化市场风险不重大。

（2）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

2、信用风险

可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

- 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额；对于以公允价值计量的金融工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产				
1.出租的土地使用权				
2.出租的房地产		4,876,192,908.91		4,876,192,908.91
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		4,876,192,908.91		4,876,192,908.91

十、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册资本 (亿元)	母公司对本企业的持 股比例 (%)	母公司对本企业的表 决权比例 (%)
重庆新梁产城实业集团有限公司	30.00	87.59%	87.59%

本企业最终控制方是重庆市梁平区国有资产监督管理委员会。

(二) 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注七、（一）。

(三) 本企业合营和联营企业情况

无

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
重庆新梁产城置业发展有限公司	同一母公司
重庆新梁产城农业发展有限公司	同一母公司
重庆市农业融资担保集团有限公司	参股

(五) 关联方应收应付款项

应收项目

项目 名称	关联方	期末余额	
		账面余额	坏账准备
应收账款：			
重庆新梁产城置业发展有限公司	同一母公司	230,789.24	
重庆新梁产城实业集团有限公司博育服务分公司	母公司分公司	29,374.15	
重庆新梁产城实业集团有限公司	母公司	42,196.99	
其他应收款：			
重庆新梁产城实业集团有限公司	母公司	491,994,324.33	
重庆新梁产城置业发展有限公司	同一母公司	1,043,623,006.39	
重庆新梁产城农业发展有限公司	同一母公司	18,674,800.07	

应付项目

项目名称	关联方	期末余额
其他应付款：		
重庆新梁产城农业发展有限公司	同一母公司	86,908,727.28

(六) 关联方承诺

对关联方的担保情况：

被担保方	担保受益人	借款金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	18,700.00	15,325.00	2017.04.21	2030.12.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	2,800.00	2,361.00	2017.06.22	2030.12.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	5,000.00	4,299.00	2016.09.29	2030.12.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	4,000.00	3,320.20	2017.03.31	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	1,950.00	1,615.80	2017.04.01	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	500.00	400.00	2016.11.17	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	650.00	264.00	2017.06.22	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业发展银行梁平县支行	20,000.00	20,000.00	2021.4.30	2036.1.26
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	14,000.00	14,000.00	2021.6.28	2026.6.28
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆万州分行	31,000.00	28,000.00	2021.6.28	2043.11.20
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	1,257.00	1,257.00	2022.7.1	2027.6.27
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	957.80	957.80	2023.3.6	2027.6.27
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	150.00	150.00	2022.10.20	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	637.67	637.67	2023.1.18	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	702.77	702.77	2023.5.9	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	148.01	148.01	2023.11.24	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆万州分行	3,692.00	3,692.00	2023.3.29	2045.3.28
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	12,960.00	12,960.00	2023.12.28	2033.12.26
重庆新梁产城置业发展有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	8,479.00	8,054.00	2024.2.8	2034.2.4
重庆新梁产城置业发展有限公司	国家开发银行重庆市分行	16,000.00	16,000.00	2024.10.29	2034.10.28
重庆新梁产城实业集团有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	990.00	2024.6.27	2027.6.26
重庆新梁产城置业发展有限公司	重庆兴农融资担保集团有限公司	80,000.00	32,000.00	2019.10.29	2026.10.29

(七) 其他

无。

十一、股份支付

无。

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

无。

（二）或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

本公司对外担保信息如下：

被担保方	担保受益人	借款金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	18,700.00	15,325.00	2017.04.21	2030.12.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	2,800.00	2,361.00	2017.06.22	2030.12.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	5,000.00	4,299.00	2016.09.29	2030.12.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	4,000.00	3,320.20	2017.03.31	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	1,950.00	1,615.80	2017.04.01	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	500.00	400.00	2016.11.17	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	650.00	264.00	2017.06.22	2030.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业发展银行梁平县支行	20,000.00	20,000.00	2021.4.30	2036.1.26
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	14,000.00	14,000.00	2021.6.28	2026.6.28
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆万州分行	31,000.00	28,000.00	2021.6.28	2043.11.20
重庆梁平机场管理有限公司	中国银行股份有限公司重庆市分行	3,387.50	2,587.50	2021.7.21	2031.6.20
重庆梁平机场管理有限公司		335.20	335.20	2022.1.25	2032.6.20
重庆梁平机场管理有限公司		52.60	52.60	2022.3.18	2034.6.20
重庆梁平高新区实业有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	5,000.00	833.33	2022.3.16	2025.3.16
重庆梁平高新区实业有限公司	渝农商金融租赁有限责任公司	5,000.00	833.33	2022.3.24	2025.3.16
重庆梁平高新区实业有限公司	徐州恒鑫金融租赁股份有限公司	8,000.00	1,423.88	2022.5.31	2025.5.20
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	8,000.00	8,000.00	2022.7.4	2029.6.27
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	8,717.00	8,717.00	2023.10.18	2029.6.27

被担保方	担保受益人	借款金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	8,738.00	8,738.00	2023.3.15	2029.6.27
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	1,257.00	1,257.00	2022.7.1	2027.6.27
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	957.80	957.80	2023.3.6	2027.6.27
重庆市竹桂林业开发有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	9,500.00	9,500.00	2022.7.20	2031.7.10
重庆梁平高新区实业有限公司、重庆新梁产城置业发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	3,500.00	931.05	2022.7.8	2025.7.8
重庆梁平高新区实业有限公司、重庆新梁产城置业发展有限公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	3,500.00	931.05	2022.7.8	2025.7.8
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	广发银行股份有限公司重庆分行	10,000.00	8,000.00	2022.8.31	2025.8.28
重庆新鑫实业有限公司	徽银金融租赁有限公司	10,000.00	6,000.00	2022.8.26	2027.8.26
重庆梁娃食尚餐饮管理股份有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	700.00	660.00	2022.9.27	2025.9.25
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	中国农业发展银行梁平县支行	10,000.00	8,800.00	2018.11.30	2037.9.24
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司		10,000.00	8,800.00	2020.5.19	2037.9.24
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司		10,000.00	8,800.00	2020.1.16	2037.9.24
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司		8,500.00	7,474.00	2021.8.26	2037.9.24
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司		3,700.00	3,212.00	2021.6.18	2037.9.24
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司		3,600.00	3,112.00	2021.2.9	2037.9.24
重庆市梁平区保安服务有限公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	12,000.00	7,074.71	2022.9.28	2027.9.28
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	150.00	150.00	2022.10.20	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	637.67	637.67	2023.1.18	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	702.77	702.77	2023.5.9	2027.9.2
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	148.01	148.01	2023.11.24	2027.9.2
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	47,000.00	44,367.98	2022.12.26	2037.12.22
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	28,000.00	26,432.02	2023.1.3	2037.12.22
重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	6,500.00	4,500.00	2023.1.3	2027.12.27
重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	6,500.00	6,500.00	2023.1.13	2027.12.27

被担保方	担保受益人	借款金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	重庆银海融资租赁有限公司	4,000.00	3,140.00	2022.12.29	2027.12.29
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	华夏银行股份有限公司重庆分行	6,000.00	3,000.00	2023.3.31	2025.3.30
重庆新梁产城农业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆万州分行	3,692.00	3,692.00	2023.3.29	2045.3.28
重庆市梁平区新桂实业有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	3,474.34	3,474.34	2023.3.30	2038.2.14
重庆市梁平区新桂实业有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	4,000.00	4,000.00	2023.5.30	2038.2.14
重庆市梁平区新桂实业有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	1,025.66	1,025.66	2024.2.6	2038.2.14
重庆新跃实业有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	900.00	2023.3.24	2026.3.21
重庆市梁平区安腾民爆器材有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	900.00	2023.3.22	2026.3.20
重庆新鑫实业有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	900.00	2023.3.24	2026.3.23
重庆新鑫实业有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	700.00	670.00	2023.3.29	2026.3.28
重庆梁娃食尚餐饮管理股份有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	500.00	450.00	2023.3.24	2026.3.23
重庆梁平检验检测有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	500.00	450.00	2023.3.23	2026.3.20
西部低空之城(重庆)通用航空服务有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	15,380.00	14,380.00	2023.6.25	2030.6.5
西部低空之城(重庆)通用航空服务有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	6,363.00	6,363.00	2023.7.13	2030.6.5
西部低空之城(重庆)通用航空服务有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	707.00	707.00	2023.9.13	2030.6.5
西部低空之城(重庆)通用航空服务有限公司	中建投租赁股份有限公司	10,000.00	5,213.00	2023.6.7	2026.6.5
重庆梁娃食尚餐饮管理股份有限公司	远东国际融资租赁有限公司	7,000.00	4,270.54	2023.7.12	2026.7.12
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	华夏银行股份有限公司重庆分行	4,000.00	3,500.00	2023.9.27	2025.3.26
重庆农新建设工程有限公司	重庆三峡银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	900.00	2023.9.8	2026.9.7
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	华融金融租赁股份有限公司	20,000.00	16,479.46	2023.11.21	2028.11.15
重庆新梁产城农业发展有限公司	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	12,960.00	12,960.00	2023.12.28	2033.12.26
重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	10,000.00	9,000.00	2023.11.30	2028.12.31
重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	哈尔滨银行股份有限公司重庆铜梁支行	10,000.00	9,000.00	2023.11.30	2028.12.31
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	8,500.00	8,100.00	2023.12.26	2026.12.21

被担保方	担保受益人	借款金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
重庆明月山旅游服务有限公司	微银金融租赁有限公司	10,000.00	8,461.00	2024.1.3	2027.1.3
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	9,000.00	8,800.00	2024.2.8	2027.2.5
重庆新梁产城置业发展有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	8,479.00	8,054.00	2024.2.8	2034.2.4
重庆梁平高新区实业有限公司	中信银行股份有限公司重庆分行	7,500.00	7,125.00	2024.3.27	2025.3.26
重庆双桂农文旅发展（集团）有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	2,190.00	1,990.00	2024.3.29	2026.3.26
重庆双桂农文旅发展（集团）有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	3,706.00	3,706.00	2024.5.6	2026.3.26
重庆双桂农文旅发展（集团）有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	2,274.00	2,274.00	2024.4.3	2026.3.26
西部低空之城(重庆)通用航空服务有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	2,000.00	1,900.00	2024.5.31	2027.5.27
重庆梁平检验检测有限公司	汉口银行股份有限公司	500.00	500.00	2024.6.27	2025.6.27
重庆新鑫实业有限公司	中国光大银行股份有限公司重庆万州支行	800.00	800.00	2024.6.25	2025.6.23
重庆市梁平区保安服务有限公司	中国光大银行股份有限公司重庆分行	900.00	900.00	2024.6.26	2025.6.24
重庆新跃实业有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	9,000.00	5,425.30	2023.8.28	2026.8.28
重庆新跃实业有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	1,000.00	604.58	2023.9.13	2026.8.13
重庆梁平高新区实业有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	17,800.00	3,624.67	2021.9.29	2025.9.29
重庆市梁平区保安服务有限公司	汉口银行股份有限公司	1,000.00	1,000.00	2024.9.5	2025.8.29
重庆新梁产城置业发展有限公司	国家开发银行重庆市分行	16,000.00	16,000.00	2024.10.29	2034.10.28
重庆新鑫实业有限公司	重庆进出口融资担保有限公司	3,000.00	2,000.00	2023.10.30	2024.10.29
重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	重庆三峡融资担保集团股份有限公司	26,000.00	20,300.00	2019.6.24	2033.6.23
重庆农新建设工程有限公司	中国农业银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	1,000.00	2024.4.30	2025.4.29
重庆市梁平区安腾民爆器材有限公司	华夏银行股份有限公司重庆分行	4,000.00	3,500.00	2025.1.23	2025.1.2
重庆梁平高新区实业有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	17,800.00	3,624.67	2021.9.29	2025.9.29
重庆市梁平区新桂实业有限公司	山东汇通金融租赁有限公司	4,000.00	2,800.00	2023.8.31	2026.8.28
重庆农新建设工程有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	250.00	245.00	2024.6.13	2027.6.12
重庆新梁产城实业集团有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	1,000.00	990.00	2024.6.27	2027.6.26
重庆新跃实业有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	400.00	395.00	2024.5.31	2027.5.30

被担保方	担保受益人	借款金额 (万元)	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日
重庆市梁平区创惠鸿矿产品有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	300.00	295.00	2024.6.17	2027.6.16
重庆新跃实业有限公司	重庆银行股份有限公司梁平支行	600.00	600.00	2024.11.28	2027.11.27
重庆市竹桂林业开发有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	980.00	980.00	2024.3.27	2025.3.28
重庆新梁产城置业发展有限公司	重庆兴农融资担保集团有限公司	80,000.00	32,000.00	2019.10.29	2026.10.29
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	中交融资租赁（广州）有限公司	5,000.00	2,627.06	2023.6.8	2026.6.8
重庆百里竹海旅游开发建设有限公司	哈银金融租赁有限责任公司	20,000.00	6,437.79	2021.6.28	2026.6.25
西部低空之城(重庆)通用航空服务有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	10,000.00	9,247.72	2024.9.25	2027.9.24
重庆市梁平区丰瑞建设开发有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆梁平支行	11,441.00	11,441.00	2024.1.31	2047.1.30

注：公司下属子公司重庆新宜房地产开发有限公司为 139 人提供个人住房商业贷款担保，担保余额为 3,876.85 万元。

（三）其他

无。

十三、资产负债表日后事项

公司于 2025 年 3 月 21 日更名为重庆新梁产城建设发展有限公司，2025 年 4 月 18 日法定代表人、董、监、高发生变动。

十四、其他重要事项

无。

十五、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	688,507,692.34	531,624,571.42
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上		

账龄	期末余额	期初余额
小计	688,507,692.34	531,624,571.42
减：坏账准备		
合计	688,507,692.34	531,624,571.42

2、按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	688,507,692.34	100			688,507,692.34
其中：账龄组合					
特殊风险组合	688,507,692.34	100			688,507,692.34
合计	688,507,692.34	100		/	688,507,692.34

（续）

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项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	531,624,571.42	100			531,624,571.42
其中：账龄组合					
特殊风险组合	531,624,571.42	100			531,624,571.42
合计	531,624,571.42	100		/	531,624,571.42

3、按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收款项期末余额合计数的比例（%）	账龄	坏账准备
重庆市梁平区财政局	582,711,822.65	84.63	1 年以内	
重庆新鑫实业有限公司	105,795,869.69	15.37	1 年以内	
合计	688,507,692.34	100		/

（二）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,886,599,603.28	2,993,326,394.85
合计	2,886,599,603.28	2,993,326,394.85

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,045,922,497.41	2,028,931,134.79
1 至 2 年	266,713,936.82	198,384,010.77
2 至 3 年	21,918,795.41	252,032,310.50
3 至 4 年	38,101,716.40	103,149,997.44
4 至 5 年	103,149,997.44	114,113,112.52
5 年以上	499,831,518.55	385,718,406.03
小计	2,975,638,462.03	3,082,328,972.05
减：坏账准备	89,038,858.75	89,002,577.20
合计	2,886,599,603.28	2,993,326,394.85

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
押金、保证金、员工备用金	9,635,000.00	15,600,000.00
应收政府、行政事业单位	443,569,341.06	824,524,194.66
其他往来款	2,522,434,120.97	2,242,204,777.39
小计	2,975,638,462.03	3,082,328,972.05
减：坏账准备	89,038,858.75	89,002,577.20
合计	2,886,599,603.28	2,993,326,394.85

(3) 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）	
期初余额	89,002,577.20			89,002,577.20
期初其他应收款账面余额在本期：				
——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	36,281.55			36,281.55
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	89,038,858.75			89,038,858.75

(4) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄法计提的其他应收款	89,002,577.20	36,281.55			89,038,858.75
合计	89,002,577.20	36,281.55			89,038,858.75

(5) 按欠款方归集的 2024 年 12 月 31 日前五名的其他应收款情况

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款 2024 年 12 月 31 日合计数的比例 (%)	坏账准备 2024 年 12 月 31 日
重庆市梁平区土地储备中心	382,087,918.55	3-5 年、5 年以上	12.84	
重庆新梁产城建设工程有限公司	174,421,024.79	1 年以内、1-2 年	5.86	
重庆都梁城工高新科技集团有限公司	1,045,804,330.63	1 年以内、1-2 年	35.15	
重庆新梁产城实业集团有限公司	491,994,324.33	1 年以内	16.53	
重庆新梁产城置业发展有限公司	261,160,000.00	1 年以内	8.78	
合计	2,355,467,598.30	/	79.16	/

(三) 长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重庆新宜房地产开发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
重庆新跃实业有限公司				50,000,000.00		50,000,000.00
重庆梁平城市建设有限公司	200,000,000.00		200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00
合计	500,000,000.00	/	500,000,000.00	450,000,000.00	/	450,000,000.00

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	745,761,626.21	650,961,419.49	755,589,157.28	659,539,688.13
其他业务	585,160,775.01	135,488,096.69	470,092,188.06	43,188,741.92
合计	1,330,922,401.22	786,449,516.18	1,225,681,345.34	702,728,430.05

2、主营业务收入/主营业务成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
代建收入	745,761,626.21	650,961,419.49	755,589,157.28	659,539,688.13
合计	745,761,626.21	650,961,419.49	755,589,157.28	659,539,688.13



重庆新梁产城建设发展有限公司
(公章)
二〇二五年四月二十三日



营业执照

统一社会信用代码

911101020855463270



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本)(10-1)

仅供报告附件使用

名称 北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1900 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 22 日

执行事务合伙人 张恩军

主要经营场所 北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

经营范围

许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；工程管理服务；工程造价咨询业务。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2024 年 11 月 27 日



会计师事务所 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张恩军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000010

批准执业文号：京财会许可（2013）0060号

批准执业日期：2013年10月10日

仅供报告附件使用

证书序号：0011908

说明

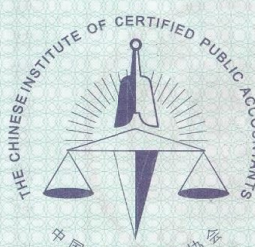
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：北京市财政局

二〇一九年八月六日

中华人民共和国财政部制



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名：安永昌

证书编号：110100750098



安永昌



姓名 安永昌

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1987-04-01

Date of birth

工作单位 亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

Working unit

身份证号码 130206198704010632

Identity card No.





证书编号：
No. of Certificate
110100750098

批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2018 年 11 月 21 日
Date of Issuance

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.

年 月 日

仅供报告附件使用

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

事务所 CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入

Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日



姓名
Full name

李强

性别
Sex

男

出生日期
Date of birth

1988-08-11

工作单位
Working unit

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

身份证号码
Identity card No.

142731198808111216



仅供报告附件使用



证书编号:
No. of Certificate

110000100439

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2024^y 03^m 22^d

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.

仅供报告附件使用

年
/y

月
/m

日
/d