

进贤城市建设投资发展集团有限公司

2024 年度财务报表

审计报告



北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING CHENGYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼聚杰金融大厦 12 层 邮编：100073

电话：(010) 63357658

目 录

一、审计报告

二、审计报告附录

1、合并资产负债表

2、合并利润表

3、合并现金流量表

4、合并所有者权益变动表

5、母公司资产负债表

6、母公司利润表

7、母公司现金流量表

8、母公司所有者权益变动表

9、财务报表附注

三、审计报告附件

北京澄宇会计师事务所企业营业执照及资格证书复印件

注册会计师执业证书复印件



北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）

BEIJING CHENGYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址(location): 北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 1205 聚杰金融大厦 Jujie Financial Building, Room 1205, Building 3, No. 16 Lize Road, Fengtai District, Beijing, China. 电话 (tel): 010-63357658

审计报告

澄宇审字（2025）第 0117 号

进贤城市建设投资发展集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了进贤城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“进贤城投”）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、合并及母公司股东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，公允反映了进贤城投 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的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，我们独立于进贤城投，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

进贤城投管理层（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，管理层负责评估进贤城投的持续经营能力，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进贤城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督进贤城投的财务报告过程。

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，就可能对进贤城投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进贤城投不能持续经营。

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

（六）就进贤城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

（此页无正文，为澄宇审字（2025）第 0117 号报告签章页）

北京澄宇会计师事务所
（特殊普通合伙）

中 国 • 北 京

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二〇二五年四月二十八日

合并资产负债表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	224,420,323.56	385,624,274.01
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	963,821,033.21	1,004,753,738.17
应收款项融资			
预付款项	六、（三）	890,758.47	58,612,289.67
其他应收款	六、（四）	3,802,883,112.62	4,652,024,140.53
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（五）	8,817,691,693.05	8,913,455,372.67
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	六、（六）	120,624,621.92	129,241,944.37
流动资产合计		13,930,331,542.83	15,143,711,759.42
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	六、（七）	27,133,689.68	35,297,666.95
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	六、（八）	226,172,749.05	501,293,161.93
在建工程	六、（九）		24,192,590.86
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十）		1,799,148.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、（十一）	442,810.15	1,108,232.01
递延所得税资产	六、（十二）	4,922,089.66	3,279,375.78
其他非流动资产	六、（十三）		21,646,400.00
非流动资产合计		258,671,338.54	588,616,575.77
资产总计		14,189,002,881.37	15,732,328,335.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

何琴英

会计机构负责人：

杨晓红



合并资产负债表（续）

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、（十四）	230,000,000.00	142,402,100.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、（十五）	49,861,805.86	20,805,677.78
预收款项	六、（十六）	18,572.40	103,842.00
合同负债	六、（十七）	66,678,754.35	132,471,114.78
应付职工薪酬	六、（十八）	23,478.45	263,833.72
应交税费	六、（十九）	108,949,740.00	140,743,703.70
其他应付款	六、（二十）	3,203,265,894.46	2,880,261,627.21
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	六、（二十一）	888,192,671.96	1,357,990,142.48
其他流动负债	六、（二十二）	6,502,762.83	5,556,162.88
流动负债合计		4,553,493,680.31	4,680,598,204.55
非流动负债：			
长期借款	六、（二十三）	3,500,414,030.80	3,641,576,983.33
应付债券	六、（二十四）	635,366,366.06	793,192,194.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、（二十五）	379,856,154.79	553,772,680.94
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、（十二）	72,546,720.46	72,546,720.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,588,183,272.11	5,061,088,579.07
负债合计		9,141,676,952.42	9,741,686,783.62
所有者权益：			
实收资本	六、（二十六）	600,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、（二十七）	2,799,553,389.80	3,874,592,638.30
减：库存股			
其他综合收益	六、（二十八）	170,365,228.06	178,529,205.33
专项储备			
盈余公积	六、（二十九）	104,401,605.14	100,582,213.51
未分配利润	六、（三十）	1,268,273,553.94	1,236,937,494.43
归属于母公司所有者权益合计		4,942,593,776.94	5,990,641,551.57
少数股东权益		104,732,152.01	
所有者权益合计		5,047,325,928.95	5,990,641,551.57
负债和所有者权益总计		14,189,002,881.37	15,732,328,335.19

法定代表人：

主管会计工作负责人：

何琴英

会计机构负责人：

杨晓红



合并利润表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		605,674,347.24	604,954,216.04
其中：营业收入	六、（三十一）	605,674,347.24	604,954,216.04
二、营业总成本		589,562,258.53	591,951,314.17
其中：营业成本	六、（三十一）	539,007,449.32	527,490,531.89
税金及附加	六、（三十二）	9,501,177.99	11,456,267.60
销售费用	六、（三十三）	2,616,567.33	5,391,228.10
管理费用	六、（三十四）	16,324,523.34	22,239,476.33
研发费用			
财务费用	六、（三十五）	22,112,540.55	25,373,810.25
其中：利息费用		19,171,705.93	26,310,574.75
利息收入		1,272,976.49	1,077,235.22
加：其他收益	六、（三十六）	30,000,000.00	75,000,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	六、（三十七）	334,866.00	
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）			
信用减值损失（损失以“—”号填列）	六、（三十八）	-7,192,788.78	4,054,622.18
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）		39,254,165.93	92,057,524.05
加：营业外收入	六、（三十九）	49,576.07	76,468.94
减：营业外支出	六、（四十）	404,073.53	2,545,090.10
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		38,899,668.47	89,588,902.89
减：所得税费用	六、（四十一）	1,895,265.32	7,865,650.18
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		37,004,403.15	81,723,252.71
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）			
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）		37,272,251.14	81,723,252.71
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）		-267,847.99	
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（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		37,004,403.15	81,723,252.71
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		37,272,251.14	81,723,252.71
（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）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

何琴英

会计机构负责人：

杨晓红



合并现金流量表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

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		451,325,137.10	469,759,180.73
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,768,394,742.67	530,692,500.34
经营活动现金流入小计		2,219,719,879.77	1,000,451,681.07
购买商品、接受劳务支付的现金		1,033,336,942.46	1,001,079,806.23
支付给职工以及为职工支付的现金		8,453,827.37	10,369,536.18
支付的各项税费		38,373,174.88	73,744,158.93
支付其他与经营活动有关的现金		116,483,560.67	120,746,194.09
经营活动现金流出小计		1,196,647,505.38	1,205,939,695.43
经营活动产生的现金流量净额		1,023,072,374.39	-205,488,014.36
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		334,866.00	
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		334,866.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		626,764.40	52,090,027.52
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		2,401,657.76	33,835.40
投资活动现金流出小计		3,028,422.16	52,123,862.92
投资活动产生的现金流量净额		-2,693,556.16	-52,123,862.92
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,180,505,124.13	2,515,812,372.23
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			40,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,180,505,124.13	2,555,812,372.23
偿还债务支付的现金		1,919,975,861.97	1,882,027,489.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		349,009,154.61	403,497,572.44
支付其他与筹资活动有关的现金		93,102,876.23	12,168,200.00
筹资活动现金流出小计		2,362,087,892.81	2,297,693,261.65
筹资活动产生的现金流量净额		-1,181,582,768.68	258,119,110.58
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		-161,203,950.45	507,233.30
加：期初现金及现金等价物余额		385,624,274.01	385,117,040.71
六、期末现金及现金等价物余额		224,420,323.56	385,624,274.01

法定代表人：



主管会计工作负责人：

何琴英

会计机构负责人：

杨晓红

合并所有者权益变动表

编制单位：湛江城市投资发展集团有限公司									
金额单位：人民币元									
项 目	归属于母公司所有者权益					2024年度			
	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	其他	小计
一、上年年末余额	600,000,000.00	3,874,592,638.30		178,529,205.33		100,582,213.51	1,236,937,494.43		5,990,641,551.57
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、本年年末余额	600,000,000.00	3,874,592,638.30		178,529,205.33		100,582,213.51	1,236,937,494.43		5,990,641,551.57
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,075,039,248.50		-8,163,977.27		3,819,391.63	31,336,059.51	104,732,152.01	-943,315,622.62
（一）综合收益总额									
（二）股东投入和减少资本									
1、所有者投入的股本									
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									
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
（四）股本权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	600,000,000.00	-1,075,039,248.50		170,365,228.06		104,401,605.14	1,268,273,553.94	104,732,152.01	-1,075,039,248.50
		2,799,553,389.80							4,942,593,776.94
									5,047,325,928.95

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

康文 3601240149087

何琴英

杨晓红

合并所有者权益变动表									
编制单位：进贤城市投资发展集团有限公司									
2023 年度									
金额单位：人民币元									
项 目	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	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	600,000,000.00	3,874,571,223.69		193,070,761.38		91,766,547.05	1,164,029,908.18		5,923,438,440.30
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、本年年初余额	600,000,000.00	3,874,571,223.69		193,070,761.38		91,766,547.05	1,164,029,908.18		5,923,438,440.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	600,000,000.00	21,414.61		-14,541,556.05		8,815,666.46	72,907,586.25		67,203,111.27
（一）综合收益总额									
（二）股东投入和减少资本									
1、所有者投入的股本									
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						8,815,666.46	-8,815,666.46		
2、提取一般风险准备						8,815,666.46	-8,815,666.46		
3、对股东的分配									
4、其他									
（四）股东权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	600,000,000.00	3,874,592,638.30		178,529,205.33		100,582,213.51	1,236,937,494.43		5,990,641,551.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

康奕文
3601240138022

何琴英

梅晓红



资产负债表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		43,705,571.10	234,799,549.52
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		675,076,508.40	492,768,360.98
应收款项融资			
预付款项			58,477,300.00
其他应收款	十三、（一）	7,465,373,920.77	7,848,708,337.20
其中：应收利息			
应收股利			
存货		7,665,874,372.19	6,833,625,462.86
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		110,495,023.86	121,088,188.86
流动资产合计		15,960,525,396.32	15,589,467,199.42
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	十三、（二）	1,111,000,000.00	1,150,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		201,471,074.11	209,545,353.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			12,777.70
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		119,321.60	142,541.63
递延所得税资产		1,951,347.28	2,438,283.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,314,541,742.99	1,362,138,956.07
资产总计		17,275,067,139.31	16,951,606,155.49

法定代表人：

主管会计工作负责人：

何琴英

会计机构负责人：

杨晓红



资产负债表（续）

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款		65,000,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		15,762,753.08	6,841,943.76
预收款项			
合同负债		34,436,212.89	121,329,490.75
应付职工薪酬			255,839.29
应交税费		158,916,169.64	117,682,742.79
其他应付款		10,099,485,357.50	9,678,387,823.23
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		244,289,562.32	346,534,742.66
其他流动负债		3,777,992.19	4,730,474.81
流动负债合计		10,621,668,047.62	10,275,763,057.29
非流动负债：			
长期借款		1,030,910,000.00	509,200,000.00
应付债券		635,366,366.06	793,192,194.34
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		24,000,000.00	45,666,666.63
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		49,669,755.00	49,669,755.00
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,739,946,121.06	1,397,728,615.97
负债合计		12,361,614,168.68	11,673,491,673.26
所有者权益：			
实收资本		600,000,000.00	600,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,157,526,334.56	3,557,526,334.56
减：库存股			
其他综合收益		139,108,815.00	139,108,815.00
专项储备			
盈余公积		93,519,775.93	89,700,384.30
未分配利润		923,298,045.14	891,778,948.37
归属于母公司所有者权益合计		4,913,452,970.63	5,278,114,482.23
少数股东权益			
所有者权益合计		4,913,452,970.63	5,278,114,482.23
负债和所有者权益总计		17,275,067,139.31	16,951,606,155.49

法定代表人：



主管会计工作负责人：

何琴英

会计机构负责人：

杨晓红

利润表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	十三、（三）	386,019,144.70	383,624,626.28
其中：营业收入		386,019,144.70	383,624,626.28
二、营业总成本		377,939,431.54	364,059,925.70
其中：营业成本		343,964,796.98	331,472,967.52
税金及附加		7,156,751.76	7,254,736.42
销售费用		2,616,567.33	5,647,170.44
管理费用		14,646,502.82	14,948,782.88
研发费用			
财务费用		9,554,812.65	4,736,268.44
加：其他收益		30,000,000.00	75,000,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
信用减值损失（损失以“—”号填列）			992,455.07
资产减值损失（损失以“—”号填列）		1,947,743.42	
资产处置收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		40,027,456.58	95,557,155.65
加：营业外收入		14,258.78	18,669.76
减：营业外支出		75,578.26	1,936,355.35
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		39,966,137.10	93,639,470.06
减：所得税费用		2,510,848.70	5,482,805.47
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		37,455,288.40	88,156,664.59
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）		37,455,288.40	88,156,664.59
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）		37,455,288.40	88,156,664.59
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			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1、不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（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		37,455,288.40	88,156,664.59
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		37,455,288.40	88,156,664.59
（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）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何琴英

杨晓红

现金流量表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司

金额单位：人民币元

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		207,389,931.11	262,392,050.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,911,743,309.67	3,631,079,902.83
经营活动现金流入小计		8,119,133,240.78	3,893,471,953.33
购买商品、接受劳务支付的现金		609,293,797.51	674,265,305.61
支付给职工以及为职工支付的现金		1,506,373.79	3,909,004.76
支付的各项税费		24,778,473.96	43,706,405.33
支付其他与经营活动有关的现金		7,379,301,141.26	2,700,181,975.19
经营活动现金流出小计		8,014,879,786.52	3,422,062,690.89
经营活动产生的现金流量净额		104,253,454.26	471,409,262.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		355,486.00	272,454.00
投资支付的现金		361,000,000.00	50,000,000.00
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		361,355,486.00	50,272,454.00
投资活动产生的现金流量净额		-361,355,486.00	-50,272,454.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		723,000,000.00	216,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		723,000,000.00	216,200,000.00
偿还债务支付的现金		426,790,000.00	443,623,721.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		137,099,070.45	157,517,702.45
支付其他与筹资活动有关的现金		93,102,876.23	3,258,200.00
筹资活动现金流出小计		656,991,946.68	604,399,624.22
筹资活动产生的现金流量净额		66,008,053.32	-388,199,624.22
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		-191,093,978.42	32,937,184.22
加：期初现金及现金等价物余额		234,799,549.52	201,862,365.30
六、期末现金及现金等价物余额		43,705,571.10	234,799,549.52

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨晓红



何琴英



所有者权益变动表

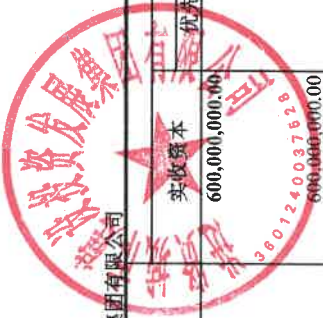
编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司										2024年度		金额单位：人民币元	
项 目	实收资本	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计		
			永续债	其他									
一、上年年末余额	600,000,000.00				3,557,526,334.56		139,108,815.00		89,700,384.30	891,778,948.37	5,278,114,482.23		
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	600,000,000.00				3,557,526,334.56		139,108,815.00		89,700,384.30	891,778,948.37	5,278,114,482.23		
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-400,000,000.00				3,819,391.63	31,519,096.77	-364,661,511.60		
（一）综合收益总额										37,455,288.40	37,455,288.40		
（二）股东投入和减少资本													
1、所有者投入的资本													
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									3,819,391.63	-5,936,191.63	-2,116,800.00		
2、对所有者的分配									3,819,391.63	-3,819,391.63			
3、其他										-2,116,800.00	-2,116,800.00		
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	600,000,000.00				-400,000,000.00		139,108,815.00		93,519,775.93	923,298,045.14	-400,000,000.00		
					3,157,526,334.56						4,913,452,970.63		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：进贤城市建设投资发展集团有限公司						2023年度				金额单位：人民币元	
项 目	实收资本	优先股	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	所有者权益合计
			永续债	其他							
一、上年年末余额 加：会计政策变更 前期差错更正 其他	600,000,000.00				3,557,526,334.56		139,108,815.00		80,884,717.84	812,437,950.24	5,189,957,817.64
二、本年年初余额	600,000,000.00				3,557,526,334.56		139,108,815.00		80,884,717.84	812,437,950.24	5,189,957,817.64
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									8,815,666.46	79,340,998.13	88,156,664.59
（一）综合收益总额										88,156,664.59	88,156,664.59
（二）股东投入和减少资本											
1、所有者投入的资本											
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									8,815,666.46	-8,815,666.46	
2、对所有者的分配									8,815,666.46	-8,815,666.46	
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	600,000,000.00				3,557,526,334.56		139,108,815.00		89,700,384.30	891,778,948.37	5,278,114,482.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



何琴英



进贤城市建设投资发展集团有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

进贤城市建设投资发展集团有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）成立于 2005 年 6 月 16 日，系由进贤县人民政府出资成立的有限责任公司（国有独资），于 2005 年 6 月 16 日取得进贤县市场监督管理局核发的企业法人营业执照。公司注册及实收资本为人民币 60,000.00 万元。2021 年 12 月，投资人由进贤县人民政府持股 100.00%变更为进贤创新发展控股集团有限公司持股 100.00%。

2022 年 6 月，经股东会决定，将资本公积转增实收资本 20,000.00 万元；2022 年 10 月，将资本公积转增实收资本 20,000.00 万元。合计转增实收资本 40,000.00 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司注册及实收资本 60,000.00 万元，进贤创新发展控股集团有限公司持股比例 100%。

本公司最终控制方为进贤县人民政府。

法定代表人：龚文康

注册资本：60,000.00 万元

统一社会信用代码：913601247758644028

经济性质：有限责任公司

住所：江西省南昌市进贤县新区政府院内

经营范围：建设工程施工，房地产开发经营，住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后在许可有效期内方可开展经营活动，具体经营项目和许可期限以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产经纪，柜台、摊位出租，土地整治服务，非居住房地产租赁，市政设施管理，第二类医疗器械销售，广告制作，广告发布，广告设计、代理，以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动），以自有资金从事投资活动，建筑材料销售，物业管理，农业专业及辅助性活动，园林绿化工程施工，城市绿化管理，环境应急治理服务，大气环境污染防治服务，水环境污染防治服务，停车场服务（除依法须经批准的项目外，项目

外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、合并财务报表范围及其变化情况

本期纳入合并范围的子公司包括 7 家，其中减少 2 家公司，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

三、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）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合并及公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）营业周期

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

（三）记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及

境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1、同一控制下企业合并

同一控制下的企业合并，指参与合并的公司合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的企业合并。

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

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

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

2、非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会【2012】19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（十四）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注“四、（十四）长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

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

2、合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

同一控制下的吸收合并中，合并方在合并当期期末比较报表的编制应区别不同的情况，如果合并方在合并当期期末，仅需要编制个别财务报表、不需要编制合并财务报表的，合并方在编制前期比较报表时，无须对以前期间已经编制的比较报表进行调整；如果合并方在合并当期期末需要编制合并财务报表的，在编制前期比较合并财务报表时，应将吸收合并取得的被合并方前期有关财务状况、经营成果及现金流量等并入合并方前期合并财务报表。前期比较报表的具体编制原

则比照同一控制下控股合并比较报表的编制。

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注“四、（十四）长期股权投资”或本附注“四、（八）金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的

长期股权投资”（详见本附注四、（十四））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注“四、（十四）、2、（2）权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）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。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、金融资产的分类和计量

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及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（1）以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；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。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

此类金融资产按照实际利率法以摊余成本进行后续计量，持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（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

1. 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

金融资产同时符合以下条件的，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：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；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。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，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。

2. 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择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，包括其他权益工具投资等，仅将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从其他综合收益中转出，计入留存收益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为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。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

2、金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、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工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

（a）对于金融资产，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（b）对于租赁应收款项，信用损失应为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

（c）对于财务担保合同，信用损失应为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

（d）对于未提用的贷款承诺，信用损失应为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，企业应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

（e）对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现

现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产（无论是否包含重大融资成分），对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见四、（九）应收账款、四、（十三）、四、（二十三）合同资产及负债。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于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，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见四、（十一）其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信

用风险自初始确认后是否已显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险的，则假设该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时间内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；⑥以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

当一项金融工具逾期超过（含）90 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

3、金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司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；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的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将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之和与终止确认部分在终止确认日的账面

价值之差额计入当期损益或留存收益。

若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。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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；

被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本公司根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本公司所保留的权利和承担的义务。

4、金融负债的分类和计量

本公司的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以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

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。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

本公司金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融

负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

5、金融负债的终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（九）应收账款

应收账款项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等经营活动应收取的款项。

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估应收款项的预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收款项已经发生信用减值，则本公司对该应收款项在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的应收款项，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，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。

不同组合的确定依据

组合名称	组合内容
组合-1	合并范围内的关联方
组合-2	其他客户应收款项

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十）应收款项融资

应收款项融资项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等。

本公司视日常资金管理的需要，将部分银行承兑汇票进行贴现和背书，对部分应收账款进行保理业务，基于出售的频繁程度、金额以及内部管理情况，此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。

此类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。

（十一）其他应收款

其他应收款项目，反映资产负债表日“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”。其中的“应收利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息。

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

1、预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其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。

组合名称	组合内容
组合-1	合并范围内的关联方
组合-2	其他应收款项

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其

他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2、预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该其他应收款已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该其他应收款的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（十二）存货

1、存货的分类

存货主要包括合同履约成本、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、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按个别计价法计价。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

4、存货的盘存制度为永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法、分次摊销法摊销；包装物于领用时按一

次摊销法摊销。

（十三）合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

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

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），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。

本公司基于单项和组合评估合同资产的预期信用损失。如果有客观证据表明某项合同资产已经发生信用减值，则本公司对该合同资产在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

预期信用损失的会计处理方法，信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

（十四）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

1、投资成本的确定

对于企业合并取得的长期股权投资，详见附注“四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

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

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2021 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

（3）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注“四、（五）合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失

对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

（十五）投资性房地产

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

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

本公司采用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海口市，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）转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。

（十六）固定资产

1、固定资产确认条件

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

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5	4.75-2.38
机器设备	年限平均法	10	5	9.5
运输设备	年限平均法	6	5	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“四、（二十二）长期资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十七）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注“四、（二十二）长期资产减值”。

（十八）借款费用

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

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

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

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

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

（十九）使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

（二十）无形资产

1、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

不确定的无形资产不予摊销。

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

2、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“四、（二十二）长期资产减值”。

（二十一）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

（二十二）长期资产减值

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

使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

（二十三）合同负债

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

（二十四）职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生

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

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

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

（二十五）预计负债

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

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

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

（二十六）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额

包括：

- （1）扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- （2）取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- （3）在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- （4）在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- （5）根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

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

（二十七）收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，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。

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

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

1、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。

2、房地产开发业务的收入

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

3、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：

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。

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。

4、建筑收入的确认

本公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，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。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

（二十八）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

（二十九）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到。

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十）递延所得税资产/递延所得税负债

1、当期所得税

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

2、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

3、所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

益。

4、所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（三十一）租赁

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

1、本公司作为承租人

（1）初始计量

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

（2）后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十六）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2、本公司作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

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

（三十二）重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要的会计政策变更

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

（2）重要的会计估计变更

本期公司无会计估计变更事项。

（三十三）前期差错更正

本期无前期差错更正。

五、税项

（一）主要税种及税率

税(费)种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

房产税	自用房屋的房产税，以房产原值的70%为计税依据；对外出租的房屋的房产税以房屋租赁收入为计税依据	1.2%、12%
-----	---	----------

六、合并财务报表主要项目注释

（一）货币资金

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
库存现金	600.00	1,040.00
银行存款	224,419,723.56	385,623,234.01
其他货币资金		
合计	224,420,323.56	385,624,274.01

期末无受限制的货币资金。

（二）应收账款

1、应收账款基本情况

1、应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	488,311,956.85	143,061,360.68
1 至 2 年	127,988,910.68	238,250,063.53
2 至 3 年	237,975,579.30	353,165,002.10
3 年以上	110,327,689.68	271,097,968.17
小计	964,604,136.51	1,005,574,394.48
减：坏账准备	783,103.30	820,656.31
合计	963,821,033.21	1,004,753,738.17

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
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	964,604,136.51	100.00	783,103.30	0.08	963,821,033.21
组合 1: 采用账龄分析法组合	4,331,012.21	0.45	783,103.30	18.08	3,547,908.91
组合 2: 其他组合	960,273,124.30	99.55			960,273,124.30
合计	964,604,136.51	100.00	783,103.30	0.08	963,821,033.21

续

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
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	1,005,574,394.48	100	820,656.31	0.08	1,004,753,738.17
组合 1: 采用账龄分析法组合	5,621,846.42	0.56	820,656.31	14.6	4,801,190.11
组合 2: 其他组合	999,952,548.06	99.44			999,952,548.06
合计	1,005,574,394.48	100.00	820,656.31	0.08	1,004,753,738.17

3、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	997,031.11	23.02		2,994,328.00	53.26	
1-2 年	1,939,878.00	44.79	193,987.80	814,164.50	14.48	81,416.45
2-3 年	539,680.27	12.46	161,904.08	837,185.48	14.89	251,155.64
3 年以上	854,422.83	19.73	427,211.42	976,168.44	17.36	488,084.22
小计	4,331,012.21	100.00	783,103.30	5,621,846.42	100.00	820,656.31

4、坏账准备的情况

类 别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额			2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	820,656.31		37,553.01		783,103.30
合计	820,656.31		37,553.01		783,103.30

5、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例%
进贤县财政局	非关联方	917,054,459.88	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	95.07
南昌市应急保障组	非关联方	7,144,750.00	3-4 年	0.74
物业费	非关联方	3,600,383.27	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	0.37
进贤县文化广电新闻出版旅游局	非关联方	2,504,901.18	1 年以内	0.26
中国共产党进贤县委员会政法委员会	非关联方	1,731,709.86	1 年以内	0.18
小计		932,036,204.19		96.62

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2024. 12. 31		2023. 12. 31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	764,768.80	85.86	58,612,289.67	100.00
1-2 年	125,989.67	14.14		
2-3 年				
3 年以上				
合计	890,758.47	100.00	58,612,289.67	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	与本公司的关系	2024. 12. 31	占预付账款 期末余额的 比例 (%)
南昌通源实业有限公司	非关联方	758,768.80	85.18
南昌明驰建筑工程有限公司	非关联方	125,989.67	14.14
中国石化销售股份有限公司江西南昌石油分公司	非关联方	6,000.00	0.67
合计		890,758.47	100.00

(四) 其他应收款

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,802,883,112.62	4,652,024,140.53
合计	3,802,883,112.62	4,652,024,140.53

1、其他应收款

(1) 按账龄披露其他应收款项

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	447,178,770.10	1,664,130,382.64
1 至 2 年	605,972,692.34	1,513,956,446.66
2 至 3 年	1,295,733,949.36	438,197,086.18
3 至 4 年	466,487,548.07	971,963,886.42
4 至 5 年	946,044,728.00	56,806,763.78
5 年以上	60,370,680.00	19,266,421.55
小计	3,821,788,367.87	4,664,320,987.23
减：坏账准备	18,905,255.25	12,296,846.70
合计	3,802,883,112.62	4,652,024,140.53

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
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	3,821,788,367.87	100.00	18,905,255.25	0.49	3,802,883,112.62
组合 1：采用账龄分析法组合	103,860,165.38	2.72	18,905,255.25	18.20	84,954,910.13
组合 2：其他组合	3,717,928,202.49	97.28			3,717,928,202.49
合计	3,821,788,367.87	100.00	18,905,255.25	0.49	3,802,883,112.62

续

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
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	4,664,320,987.23	100.00	12,296,846.70	0.26	4,652,024,140.53
组合 1：采用账龄分析法组合	48,963,100.59	1.05	12,296,846.70	25.11	36,666,253.89
组合 2：其他组合	4,615,357,886.64	98.95			4,615,357,886.64
合计	4,664,320,987.23	100.00	12,296,846.70	0.26	4,652,024,140.53

(3) 其他应收款项坏账准备计提情况

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）	
2023 年 12 月 31 日	12,296,846.70			12,296,846.70
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	6,608,408.55			6,608,408.55
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日	18,905,255.25			18,905,255.25

(4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占应收账款 期末余额的 比例%
进贤经开区工业投资 发展有限公司	往来款	1, 553, 500, 168. 32	1 年以内、2-3 年、 3-4 年	40. 65
进贤县高新工业园实 业发展有限公司	往来款	1, 287, 048, 978. 02	1-2 年、2-3 年、 3-4 年、4-5 年	33. 68
进贤县城投房地产开 发有限公司	往来款	435, 605, 376. 00	1 年以内、1-2 年	11. 40
进贤县特色产业基地 建设有限公司	往来款	100, 000, 000. 00	4-5 年、5 年一闪	2. 62
进贤交通建设工程有 限公司	往来款	61, 497, 313. 73	1 年以内	1. 61
小 计		3, 437, 651, 836. 07		89. 95

(五) 存货

1、存货分类

项目	2024. 12. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	跌 价 准 备	账面价值	账面余额	跌 价 准 备	账面价值
土 地 资 产	2, 111, 823, 914. 97		2, 111, 823, 914. 97	3, 157, 077, 896. 50		3, 157, 077, 896. 50
开 发 成 本	6, 705, 867, 778. 08		6, 705, 867, 778. 08	5, 756, 377, 476. 17		5, 756, 377, 476. 17
合 计	8, 817, 691, 693. 05		8, 817, 691, 693. 05	8, 913, 455, 372. 67		8, 913, 455, 372. 67

2、存货跌价准备

本公司期末存货不存在减值迹象，无需计提跌价准备。

(六) 其他流动资产

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
预缴及待认证、待抵扣税费	120, 624, 621. 92	129, 241, 944. 37
合同取得成本		
基建投入		
合计	120, 624, 621. 92	129, 241, 944. 37

（七）其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
九江银行股份有限公司	27,133,689.68		35,297,666.95	
合计	27,133,689.68		35,297,666.95	

3、非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
九江银行股份有限公司				8,163,977.27		
合计				8,163,977.27		

（八）固定资产

1、总表情况

（1）分类列示

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
固定资产	226,172,749.05	501,293,161.93
固定资产清理		
合计	226,172,749.05	501,293,161.93

2、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	303,871,118.01	98,774.08	234,888,480.25	4,693,172.40	543,551,544.74
2. 本期增加金额	24,192,590.86	-	6,200.00	519,183.71	24,717,974.57
(1) 购置			6,200.00	519,183.71	525,383.71
(2) 其他转入	24,192,590.86				24,192,590.86
3. 本期减少金额	291,511,465.87	98,774.08	270,090.00	592,245.00	292,472,574.95
(1) 处置或报废					-
(2) 其他减少	291,511,465.87	98,774.08	270,090.00	592,245.00	292,472,574.95
4. 期末余额	36,552,243.00	-	234,624,590.25	4,620,111.11	275,796,944.36
二、累计折旧					

1. 期初余额	6,741,794.46	88,261.47	32,964,636.75	2,463,690.13	42,258,382.81
2. 本期增加 金额	782,777.97	16,314.11	7,353,541.14	366,211.48	8,518,844.70
(1) 计提	782,777.97	16,314.11	7,353,541.14	366,211.48	8,518,844.70
3. 本期减少 金额	479,570.71	88,261.47	67,703.33	517,496.69	1,153,032.20
(1) 处置或 报废					-
(2) 其他转 出	479,570.71	88,261.47	67,703.33	517,496.69	1,153,032.20
4. 期末余额	7,045,001.72	16,314.11	40,250,474.56	2,312,404.92	49,624,195.31
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					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	29,507,241.28	-16,314.11	194,374,115.69	2,307,706.19	226,172,749.05
2. 年初账面 价值	297,129,323.55	10,512.61	201,923,843.50	2,229,482.27	501,293,161.93

（九）在建工程

1、总表情况

（1）分类列示

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
在建工程	0.00	24,192,590.86
合计	0.00	24,192,590.86

2、在建工程

（1）在建工程情况

项目	2024. 12. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
进贤现代农业数字乡村产业园（产业提升）项目				3,303,935.73		3,303,935.73
进贤县创新农业产业基地				20,888,655.13		20,888,655.13

项目	2024. 12. 31			2023. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计				24, 192, 590. 86		24, 192, 590. 86

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2023. 12. 31	本期增加	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2024. 12. 31
进贤现代农业数字乡村产业园（产业提升）项目	3, 303, 935. 73		3, 303, 935. 73		
进贤县创新农业产业基地	20, 888, 655. 13		20, 888, 655. 13		
合计	24, 192, 590. 86	-	24, 192, 590. 86		

(十) 无形资产

项目	探矿权	软件使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	3, 062, 349. 50	20, 000. 00	3, 082, 349. 50
2、本期增加额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3、本期减少金额	3, 062, 349. 50		3, 062, 349. 50
(1) 处置	3, 062, 349. 50		3, 062, 349. 50
4、期末余额			
二、累计摊销			
1、期初余额	1, 275, 978. 96	7, 222. 30	1, 283, 201. 26
2、本期增加额		12, 777. 70	12, 777. 70
(1) 计提		12, 777. 70	12, 777. 70
3、本期减少金额	1, 275, 978. 96		1, 275, 978. 96
(1) 处置	1, 275, 978. 96		1, 275, 978. 96
4、期末余额		20, 000. 00	20, 000. 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			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值			
2、期初账面价值	1, 786, 370. 54	12, 777. 70	1, 799, 148. 24

(十一) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	1,108,232.01	46,258.17	711,680.13		442,810.15
合计	1,108,232.01	46,258.17	711,680.13		442,810.15

（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	2024.12.31		2023.12.31	
	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	19,688,358.55	4,922,089.66	13,117,503.01	3,279,375.78
合计	19,688,358.55	4,922,089.66	13,117,503.01	3,279,375.78

2、未经抵销的递延所得税负债

项目	2024.12.31		2023.12.31	
	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
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动				
公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动	290,186,881.84	72,546,720.46	290,186,881.84	72,546,720.46
合计	290,186,881.84	72,546,720.46	290,186,881.84	72,546,720.46

（十三）其他非流动资产

项目	2024.12.31	2023.12.31
资产包		21,646,400.00
合计		21,646,400.00

（十四）短期借款

1、短期借款分类

项目	2024.12.31	2023.12.31
质押借款		10,000,000.00
信用借款	10,000,000.00	
保证借款	220,000,000.00	132,402,100.00
合计	230,000,000.00	142,402,100.00

3、短期借款明细情况

金融机构	期限	2024.12.31	担保方式
------	----	------------	------

金融机构	期限	2024. 12. 31	担保方式
九江银行股份有限公司进贤县支行	2024/1/25-2025/1/25	5,000,000.00	保证借款
江西银行股份有限公司进贤支行	2024/3/15-2025/3/14	10,000,000.00	保证借款
江西金控商业保理有限公司	2024/1/12-2024/12/20	65,000,000.00	保证借款
广州市赣西商业保理有限公司	2024/8/19-2025/8/18	100,000,000.00	保证借款
九江银行股份有限公司进贤县支行	2024/4/12-2025/4/12	30,000,000.00	保证借款
江西省财通欣荣管理有限公司	2024/2/4-2025/1/31	10,000,000.00	保证借款
江西银行股份有限公司南昌进贤支行	2024/3/15-2025/3/14	10,000,000.00	信用借款
合计		230,000,000.00	

(十五) 应付账款

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
1 年以内	45,647,937.66	17,863,758.40
1 至 2 年	1,514,299.71	2,775,526.49
2 至 3 年	2,632,600.99	99,425.39
3 年以上	66,967.50	66,967.50
合计	49,861,805.86	20,805,677.78

(十六) 预收账款

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
1 年以内	18,572.40	103,842.00
1-2 年		
2-3 年		
3 年以上		
合计	18,572.40	103,842.00

(十七) 合同负债

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
销货合同相关的合同负债	66,678,754.35	132,471,114.78
合计	66,678,754.35	132,471,114.78

(十八) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2023. 12. 31	本年增加	本年减少	2024. 12. 31
1. 短期薪酬	263,833.72	8,040,140.22	8,280,495.49	23,478.45
2. 离职后福利-设定提存计划		387,652.57	387,652.57	

项目	2023. 12. 31	本年增加	本年减少	2024. 12. 31
3. 辞退福利				
4. 一年内到期的其他福利				
合计	263, 833. 72	8, 427, 792. 79	8, 668, 148. 06	23, 478. 45

2、短期薪酬列示

项目	2023. 12. 31	本年增加	本年减少	2024. 12. 31
1. 工资、奖金、津贴和补贴	6, 727. 34	7, 357, 611. 31	7, 364, 338. 65	
2. 职工福利费		66, 868. 00	66, 868. 00	
3. 社会保险费		205, 600. 07	205, 600. 07	
其中：医疗保险		182, 541. 43	182, 541. 43	
工伤保险		23, 058. 64	23, 058. 64	
生育保险				
其他				
4. 住房公积金		92, 433. 00	92, 433. 00	
5. 工会经费和职工教育经费	257, 106. 38	317, 627. 84	551, 255. 77	23, 478. 45
合计	263, 833. 72	8, 040, 140. 22	8, 280, 495. 49	23, 478. 45

3、设定提存计划列示

项目	2023. 12. 31	本年增加	本年减少	2024. 12. 31
1. 基本养老保险		364, 917. 35	364, 917. 35	
2. 失业保险费		22, 735. 22	22, 735. 22	
合计		387, 652. 57	387, 652. 57	

（十九）应交税费

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
企业所得税	46, 109, 530. 56	92, 465, 085. 58
增值税	21, 773, 890. 25	14, 827, 269. 52
营业税	11, 775, 978. 86	11, 775, 978. 86
城市维护建设税	13, 706, 180. 25	10, 851, 103. 86
教育费附加	8, 052, 101. 54	6, 563, 477. 04
地方教育费附加	5, 654, 078. 71	2, 151, 961. 49
其他	1, 877, 979. 83	2, 108, 827. 35
合计	108, 949, 740. 00	140, 743, 703. 70

（二十）其他应付款

1、总表情况

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
----	--------------	--------------

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3, 203, 265, 894. 46	2, 880, 261, 627. 21
合计	3, 203, 265, 894. 46	2, 880, 261, 627. 21

2、其他应付款

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
1 年以内	2, 007, 233, 888. 60	1, 560, 023, 516. 61
1-2 年	574, 867, 874. 92	590, 299, 406. 58
2-3 年	273, 279, 171. 30	21, 708, 071. 57
3 年以上	347, 884, 959. 64	708, 230, 632. 45
合计	3, 203, 265, 894. 46	2, 880, 261, 627. 21

（二十一）一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债分类列示

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
一年内到期的应付债券	160, 000, 000. 00	240, 000, 000. 00
一年内到期的长期应付款	247, 828, 886. 65	633, 293, 749. 62
一年内到期的长期借款	474, 200, 000. 00	472, 700, 000. 00
一年内到期的借款利息	6, 163, 785. 31	11, 996, 392. 86
合计	888, 192, 671. 96	1, 357, 990, 142. 48

（二十二）其他流动负债

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
待转销项税	6, 502, 762. 83	5, 556, 162. 88
合计	6, 502, 762. 83	5, 556, 162. 88

（二十三）长期借款

1、长期借款分类列示

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31
质押借款		106, 416, 666. 66
保证借款	1, 082, 600, 000. 00	499, 200, 000. 00
抵押借款	84, 710, 000. 00	57, 500, 000. 00
保证、抵押借款	237, 500, 000. 00	1, 388, 860, 316. 67
保证、质押借款	2, 019, 224, 030. 80	930, 400, 000. 00
抵押、质押及保证借款	550, 580, 000. 00	659, 200, 000. 00
小计	3, 974, 614, 030. 80	3, 641, 576, 983. 33

减：一年内到期部分	474,200,000.00	
合计	3,026,214,030.80	3,641,576,983.33

（二十四）应付债券

项目	2024.12.31	2023.12.31
应付债券	795,366,366.06	1,033,192,194.34
小计	795,366,366.06	1,033,192,194.34
减：一年内到期的应付债券	160,000,000.00	240,000,000.00
合计	635,366,366.06	793,192,194.34

（1）应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券期限	发行金额（亿元）	期初余额	本期发行	溢折价摊销	本期减少	期末余额
22 企业债	2022 年	7 年	8	793,192,194.34		2,174,171.72	160,000,000.00	635,366,366.06
合计			8	793,192,194.34		2,174,171.72	160,000,000.00	635,366,366.06

（二十五）长期应付款-需核对

项目	2024.12.31	2023.12.31
长期应付款	344,427,691.55	514,661,146.78
专项应付款	35,428,463.24	39,111,534.16
合计	379,856,154.79	553,772,680.94

1、按款项性质列示长期应付款

项目	2024.12.31	2023.12.31
融资租赁款	592,256,578.20	1,147,954,896.40
减：一年内到期的长期应付款	247,828,886.65	633,293,749.62
合计	344,427,691.55	514,661,146.78

2、专项应付款

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31
教育局拨付幼儿园专项款	39,111,534.16		3,683,070.92	35,428,463.24
合计	39,111,534.16		3,683,070.92	35,428,463.24

（二十六）实收资本

1、实收资本变动

项目	2023.12.31	本期增加	本期减少	2024.12.31	持股比例%
进贤创新发展控股集团 有限公司	600,000,000.00			600,000,000.00	100.00
合计	600,000,000.00			600,000,000.00	100.00

（二十七）资本公积

项目	2023. 12. 31	本期增加	本期减少	2024. 12. 31
资本溢价				
其他资本公积	3, 874, 592, 638. 30		1, 075, 039, 248. 50	2, 799, 553, 389. 80
合计	3, 874, 592, 638. 30		1, 075, 039, 248. 50	2, 799, 553, 389. 80

注：本年资本公积减少原因系政府将进贤国投百分百股权无偿转让至财政局，将进贤城新综合开发公司百分百股权无偿转让至进贤产业园，资本公积减少 1, 075, 039, 248. 50 元。

（二十八）其他综合收益

项目	2023. 12. 31	本期增加	本期减少	2024. 12. 31
其他综合收益	178, 529, 205. 33		8, 163, 977. 27	170, 365, 228. 06
合计	178, 529, 205. 33		8, 163, 977. 27	170, 365, 228. 06

（二十九）盈余公积

项目	2023. 12. 31	本期增加	本期减少	2024. 12. 31
法定盈余公积	100, 582, 213. 51	3, 819, 391. 63		104, 401, 605. 14
任意盈余公积				
合计	100, 582, 213. 51	3, 819, 391. 63		104, 401, 605. 14

（三十）未分配利润

项目	2024 年度	2023 年度
调整前上年末未分配利润	1, 236, 937, 494. 43	1, 164, 029, 908. 18
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, 236, 937, 494. 43	1, 164, 029, 908. 18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	37, 004, 403. 15	81, 723, 252. 71
减：提取法定盈余公积	3, 819, 391. 63	8, 815, 666. 46
减：处置其他权益工具损益		
减：应付优先股股利	2, 116, 800. 00	
减：少数股东损益	-267, 847. 99	
期末未分配利润	1, 268, 273, 553. 94	1, 236, 937, 494. 43

（三十一）营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本

1、主营业务小计	604,346,933.54	537,867,485.84	600,420,915.33	526,590,714.51
工程建设	548,196,199.73	494,245,430.84	420,085,046.79	375,798,207.93
物业收入	2,731,278.34	2,019,357.20	4,808,008.26	4,115,930.78
房产销售	53,419,455.47	41,602,697.80	169,972,545.91	144,304,550.80
租赁收入			3,028,595.03	247,799.73
保教费			2,526,719.34	2,124,225.27
2、其他业务小计	1,327,413.70	1,139,963.48	4,533,300.71	899,817.38
其他	1,327,413.70	1,139,963.48	4,533,300.71	899,817.38
合计	605,674,347.24	539,007,449.32	604,954,216.04	527,490,531.89

(三十二) 税金及附加

项目	2024 年度	2023 年度
城市维护建设税	2,376,943.69	1,992,733.49
教育费附加	1,426,031.44	1,194,426.90
地方教育费附加	950,910.23	1,705,688.10
土地增值税	914,983.07	1,648,041.66
房产税	51,254.37	112,568.51
印花税	724,391.71	1,012,150.76
土地使用税	3,056,663.48	3,790,658.18
合计	9,501,177.99	11,456,267.60

(三十三) 销售费用

项目	2024 年度	2023 年度
销售费用	2,616,567.33	5,391,228.10
合计	2,616,567.33	5,391,228.10

(三十四) 管理费用

项目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	4,208,479.77	10,655,180.77
办公费	246,963.44	405,471.09
无形资产摊销	23,956.90	612,469.90
折旧	8,518,844.70	7,801,018.72
招待费	150,961.88	228,482.86
中介服务费	853,527.70	104,571.58
差旅费	48,743.71	87,278.66
水电费	44,097.11	47,370.37
车辆使用费		60,406.23
咨询费	1,043,771.23	532,570.41
其他	1,185,176.90	1,704,655.74

项目	2024 年度	2023 年度
合计	16,324,523.34	22,239,476.33

(三十五) 财务费用

项目	2024 年度	2023 年度
利息支出	19,171,705.93	26,310,574.75
减：利息收入	1,272,976.49	1,077,235.22
手续费及其他	4,213,811.11	140,470.72
合计	22,112,540.55	25,373,810.25

(三十六) 其他收益

项目	2024 年度	2023 年度
与日常活动相关的政府补助	30,000,000.00	75,000,000.00
合计	30,000,000.00	75,000,000.00

注：注：根据“进贤县财政局“关于拨付进贤城市建设投资发展集团有限公司补贴收入的通知”文件”，2024 年收到财政补贴合计 3000 万元整。

(三十七) 投资收益

项目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	334,866.00	
合计	334,886.00	

(三十八) 信用减值损失

项目	2024 年度	2023 年度
坏账损失	-7,192,788.78	4,054,622.18
合计	-7,192,788.78	4,054,622.18

(三十九) 营业外收入

项目	2024 年度	2023 年度
政府补助	33,917.28	2,748.05
其他	15,658.79	73,720.89
合计	49,576.07	76,468.94

(四十) 营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度
非流动资产报废		
对外捐赠支出	50,136.36	377,222.98
滞纳金、罚款支出	481.51	1,364,285.01

项目	2024 年度	2023 年度
违约金		
其他	353,455.66	803,582.11
合计	404,073.53	2,545,090.10

（四十一）所得税费用

项目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	3,693,462.51	6,851,994.62
递延所得税费用	-1,798,197.19	1,013,655.56
合计	1,895,265.32	7,865,650.18

（四十二）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	2024 年度	2023 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	37,004,403.15	81,723,252.71
加：资产减值准备		
信用减值损失	-7,192,788.78	4,054,622.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,518,844.70	9,110,374.73
使用权资产折旧		
无形资产摊销	12,777.70	
长期待摊费用摊销	2,451,396.54	612,469.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	19,171,705.93	26,310,574.75
投资损失（收益以“－”号填列）	-334,866.00	
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,642,713.88	1,013,655.56
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	95,763,679.62	187,805,299.85
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-948,460,685.93	-1,655,097,877.23
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,712,780,621.34	1,138,979,613.19

补充资料	2024 年度	2023 年度
其他		
经营活动产生的现金流量净额	918,072,374.39	-205,488,014.36
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	224,420,323.56	385,624,274.01
减: 现金的年初余额	385,624,274.01	385,117,040.71
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-161,203,950.45	507,233.30

2、现金和现金等价物的构成

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、现金	224,420,323.56	385,624,274.01
其中: 库存现金	600.00	1,040.00
可随时用于支付的银行 存款	224,419,723.56	385,623,234.01
可随时用于支付的其他 货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	224,420,323.56	385,624,274.01
其中: 母公司或集团内子公司 使用受限制的现金及现金等价 物		

(四十三) 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
存货	1,628,697,913.33	借款抵押
合计	1,628,697,913.33	

七、合并范围的变更

- 1、2024 年度新增
- 无。

2、2024 年度减少

子公司名称	划转比例	本期变化原因
进贤县国有资产经营投资有限公司	100%	无偿划转
进贤城新综合开发有限公司	100%	无偿划转

八、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	业务性质	持股比例%		备注
			直接	间接	
进贤县福萬佳置业有限公司	进贤县	物业管理	100.00		
进贤县城投财务咨询有限公司	进贤县	业管理咨询，财务咨询，融资咨询服务	100.00		
进贤城投农业开发有限公司	进贤县	农业综合开发，基础工程、公益工程	100.00		
进贤县城投基础设施建设开发有限公司	进贤县	建设工程施工，房地产开发经营	100.00		
进贤县城发建筑有限公司	进贤县	房屋建筑工程、市政公用工程、园林绿化工程、土石方工程	100.00		
进贤城泰建设开发有限公司	进贤县	教育产业投资、开发、建设、管理	100.00		
进贤县飞渡医疗科技有限公司	进贤县	医疗服务,医疗器械互联网信息服务,消毒器械销售	100.00		

九、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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（%）
进贤创新发展控股集团有限公司	进贤县	有限责任公司(国有独资)	100,000.00	100.00	100.00

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、（一）。

（三）本企业其他关联方

其它关联方名称	与本企业关系
进贤县国有资产经营投资有限公司	控股股东
进贤创控产业园管理有限公司	受同一母公司控制
进贤城新综合开发有限公司	受同一母公司控制
进贤县创控水业有限公司	受同一母公司控制
进贤县创控农业有限公司	受同一母公司控制
进贤县数字化信息产业有限公司	受同一母公司控制
进贤金罗溪绿色环保有限公司	受同一母公司控制
进贤县创控云数字产业有限公司	受同一母公司控制
进贤创控供应链金融有限责任公司	受同一母公司控制
进贤胜天人力资源有限公司	受同一母公司控制
南昌赣贤新能源有限公司	受同一母公司控制

（四）关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末余额
其他应收款	进贤城新综合开发有限公司	435,605,376.00
其他应收款	进贤交通建设工程有限公司	61,497,313.73
其他应收款	进贤县创控农业有限公司	3,000,000.00
其他应收款	南昌赣贤新能源有限公司	9,094,812.75
其他应收款	进贤创控路桥有限公司	11,883,700.00
其他应收款	进贤金罗溪绿色环保有限公司	500,000.00
其他应付款	进贤县金沙湾实业发展有限公司	133,352,978.94
其他应付款	进贤县国有资产经营投资有限公司	278,103,827.14
其他应付款	进贤创控供应链金融有限责任公司	273,000,000.00
其他应付款	进贤创新发展控股集团有限公司	731,022,827.42
其他应付款	进贤县数字化信息产业有限公司	2,225,000.00
其他应付款	进贤县创控水业有限公司	2,300,000.00

十、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

（二）或有事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下：

担保方	被担保方	担保所对应主营业务信息			担保方式
		放款日期	到期日期	借款余额 (万元)	
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤创新发展控股集团有限公司	2022-4-14	2030-3-30	41,000.00	保证担保
进贤城市建设投资	进贤经开区工业投	2022-5-30	2031-5-15		保证

发展集团有限公司	资发展有限公司			38,000.00	担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤创新发展控股集团有限公司	2022-5-13	2029-5-13	19,000.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县金沙湾实业发展有限公司	2021-2-3	2026-2-3	2,805.62	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县金沙湾实业发展有限公司	2016/12/30	2032-12-27	49,500.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县金沙湾实业发展有限公司	2021-2-8	2026-2-8	6,703.71	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县金沙湾实业发展有限公司	2020-9-25	2025-9-25	12,500.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县金沙湾实业发展有限公司	2020-9-25	2025-9-25	24,500.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤经开区工业投资发展有限公司	2021-9-2	2035-8-23	24,780.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县创控农业有限公司	2023-5-25	2030-5-22	20,000.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县千医良邦企业管理有限公司	2022-3-30	2032-3-29	29,000.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县交通建设工程有限公司	2023-1-19	2025-1-17	4,900.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县创控农业有限公司	2024-5-31	2027-5-31	11,027.47	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	南昌赣贤新能源有限公司	2024-6-28	2027-6-28	6,774.87	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤经开区工业投资发展有限公司	2024-7-25	2025-7-24	9,800.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县创控农业有限公司	2024-8-16	2027-8-15	7,607.07	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	南昌赣贤新能源有限公司	2024-11-12	2027-11-11	4,900.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤创控供应链金融有限责任公司	2024-11-4	2025-11-3	3,285.00	保证担保
进贤城市建设投资发展集团有限公司	进贤县创控农业有限公司	2024-12-9	2027-12-8	5,000.00	保证担保
进贤县城投基础设施建设开发有限公司	进贤县创控农业有限公司	2024-5-31	2027-5-30	11,027.47	保证担保
进贤县城投基础设施建设开发有限公司	进贤县创控农业有限公司	2024-8-16	2027-8-15	7,607.07	保证担保
进贤县城投基础设施建设开发有限公司	进贤创新发展控股集团有限公司	2024-11-27	2026-11-26	7,000.00	保证担保

十一、资产负债表日后事项

截至本报告出具日，本公司不存在应披露的重要的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	7,465,373,920.77	7,848,708,337.20
合计	7,465,373,920.77	7,848,708,337.20

1、其他应收款项

（1）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
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	7,472,864,758.65	100.00	7,490,837.88	0.10	7,465,373,920.77
组合 1：采用账龄分析法组合	21,413,501.53	0.29	7,490,837.88	34.98	13,922,663.65
组合 2：其他组合	7,451,451,257.12	99.71			7,451,451,257.12
合计	7,472,864,758.65	100.00	7,490,837.88	0.10	7,465,373,920.77

续

类别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例%	金额	计提比例%	
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	7,858,147,681.80	100.00	9,439,344.60	0.12	7,848,708,337.20
组合 1：采用账龄分析法组合	22,058,088.87	0.28	9,439,344.60	42.79	12,618,744.27
组合 2：其他组合	7,836,089,592.93	99.72			7,836,089,592.93
合计	7,858,147,681.80	100.00	9,439,344.60	0.12	7,848,708,337.20

（2）按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	占应收账款期末余额的比例%
进贤经开区工业投资发展有限公司	往来款	1,810,309,034.21	24.23

进贤县高新工业园实业发展有限公司	往来款	1, 287, 044, 728. 00	17. 22
进贤县城投房地产开发有限公司	往来款	1, 278, 224, 475. 14	17. 10
进贤县城投农业开发有限公司	往来款	988, 075, 956. 66	13. 22
进贤县城投财务咨询有限公司	往来款	315, 402, 362. 65	4. 22
小 计		5, 679, 056, 556. 66	76. 00

(二) 长期股权投资

项目	2024. 12. 31		2023. 12. 31	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司投资	1, 111, 000, 000. 00		1, 150, 000, 000. 00	
合计	1, 111, 000, 000. 00		1, 150, 000, 000. 00	

1、对子公司投资

被投资单位	2023. 12. 31	本期增加	本期减少	2024. 12. 31	减值准备 期末 余额
进贤县国有资产经营投资有限公司	100, 000, 000. 00		100, 000, 000. 00		
进贤县福萬佳置业有限公司	100, 000, 000. 00			100, 000, 000. 00	
进贤县城投基础设施建设开发有限公司	150, 000, 000. 00			150, 000, 000. 00	
进贤县城发建筑有限公司	200, 000, 000. 00			200, 000, 000. 00	
进贤县城投房地产开发有限公司	300, 000, 000. 00		300, 000, 000. 00		
进贤县城投财务咨询有限公司	200, 000, 000. 00			200, 000, 000. 00	
进贤县城投基础设施建设开发有限公司		166, 000, 000. 00		166, 000, 000. 00	
进贤城泰建设开发有限公司		195, 000, 000. 00		195, 000, 000. 00	
进贤城投农业开发有限公司	100, 000, 000. 00			100, 000, 000. 00	
合计	1, 150, 000, 000. 00	361, 000, 000. 00	400, 000, 000. 00	1, 111, 000, 000. 00	

(三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	2024 年度		2023 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	384, 957, 316. 59	343, 531, 620. 01	380, 227, 680. 80	331, 245, 987. 23
其他业务	1, 061, 828. 11	433, 176. 97	3, 396, 945. 48	226, 980. 29

项目	2024 年度		2023 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
务				
合计	386,019,144.70	343,964,796.98	383,624,626.28	331,472,967.52

2、2024 年度业务类别明细

项目	2024 年度	
	营业收入	营业成本
工程建设	331,537,861.12	301,928,922.21
房产销售	53,419,455.47	41,602,697.80
其他业务收入	1,061,828.11	433,176.97
合计	386,019,144.70	343,964,796.98

3、2023 年度业务类别明细

项目	2023 年度	
	营业收入	营业成本
工程建设	210,255,134.89	186,941,436.43
房产销售	169,972,545.91	144,304,550.80
其他业务	3,396,945.48	226,980.29
合计	383,624,626.28	331,472,967.52

进贤城市建设投资发展集团有限公司（公章）

二〇二五年四月二十八日





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110304MA020EEQ99



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。

名称 北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴朝晖

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；企业管理；社会经济咨询服务；信息技术咨询服务；财务咨询；咨询策划服务；会议及展览服务。（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）（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。）

出资额 520 万元

成立日期 2021 年 02 月 18 日

主要经营场所 北京市石景山区八大处路 49 号院 4 号楼
3 层 367



2025 年 01 月 06 日

登记机关



会计师事务所 执业证书

名称：北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：吴朝晖
主任会计师：
经营场所：北京市石景山区八大处路49号院4号楼3层367

组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000169
批准执业文号：京财会许可[2021]0151号
批准执业日期：2021年8月13日



证书序号：0020230

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》。



中华人民共和国财政部制

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

中审亚太安徽
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2023年9月6日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京澄宇安徽
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2023年9月6日
/y /m /d

16

姓名 孙伟捷
Sex 男
Date of birth 1992-04-27
Working unit 亚太(集团)会计师事务所安徽分所
(特殊普通合伙)
Identity card No. 340103199204272010



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.



孙伟捷 110100750081

2023年9月6日
/y /m /d

8

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
/y /m /d

9

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



姓名	杨鹏琼
性别	女
出生日期	1990-07-30
工作单位	安徽国盛会计师事务所(普通合伙)
身份证号码	34082619900730002X



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: 340201770006
No. of Certificate

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

发证日期: 2024-07-10
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d