

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司
2024 年度合并及母公司财务报表
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 号聚杰金融大厦 12 楼

电话：(010) 63357658

邮编：100073

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

- 1、北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙) 营业执照复印件
- 2、北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙) 执业证书复印件
- 3、注册会计师执业证书复印件



审计报告

澄宇审字（2025）第 0114号

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称“南康城发集团”）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，公允反映了南康城发集团 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，我们独立于南康城发集团，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、其他信息

南康城发集团管理层对其他信息负责。其他信息包括南康城发集团 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该

事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

南康城发集团管理层（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，管理层负责评估南康城发集团的持续经营能力，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南康城发集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南康城发集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对南康城发集团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南康城发集团不能持续经营。

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

（六）就南康城发集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并及母公司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。

北京澄宇会计师事务所
（特殊普通合伙）



中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：



二零二五年四月二十三日



合并资产负债表

2024年12月31日

金额单位：元

编制单位：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

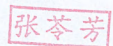
项 目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	1,201,551,045.36	1,106,371,405.04
△结算备付金	3		
△拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8	138,853,740.55	252,914,609.57
应收账款	9	2,043,820,964.26	1,268,754,796.86
应收款项融资	10		
预付款项	11	2,322,356,192.94	2,236,951,326.29
△应收保费	12		
△应收分保账款	13		
△应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	9,473,431,382.84	7,104,529,451.58
其中：应收股利	17		12,682,237.48
△买入返售金融资产	18		
存货	19	12,939,450,211.89	12,842,461,247.00
其中：原材料	20	898,431.32	674,206.94
库存商品（产成品）	21	84,188,280.81	97,496,268.81
合同资产	22	308,352.00	
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26	146,004,256.80	120,612,366.23
其他流动资产	27	514,843,570.10	388,663,578.42
流动资产合计	28	28,780,619,716.74	25,321,258,780.99
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31	165,334,255.49	200,320,600.00
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35	68,424,853.84	116,564,748.98
长期股权投资	36	1,663,042,804.28	1,623,532,203.95
其他权益工具投资	37	921,121,809.14	1,010,821,806.50
其他非流动金融资产	38	660,235,781.01	693,165,049.69
投资性房地产	39	2,361,190,555.23	2,596,240,711.17
固定资产	40	1,188,468,922.57	1,250,355,435.10
其中：固定资产原价	41	1,617,802,066.88	1,628,856,418.98
累计折旧	42	429,333,144.31	378,500,983.88
固定资产减值准备	43		
在建工程	44	976,813,395.96	757,648,805.69
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47	3,863,995.53	5,133,264.70
无形资产	48	167,744,897.77	213,974,855.88
开发支出	49	895,188.68	895,188.68
商誉	50	89,908.56	2,640.93
长期待摊费用	51	20,644,681.12	36,177,501.00
递延所得税资产	52	80,771,315.88	64,725,237.40
其他非流动资产	53	5,492,678,523.12	4,932,867,322.18
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	13,771,320,888.18	13,502,425,371.85
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
	75		
资产总计	76	42,551,940,604.92	38,823,684,152.84
	77		

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

项 目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	78		
短期借款	79	1,474,525,162.01	1,095,183,786.09
△向中央银行借款	80		
△拆入资金	81		
交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融负债	84		
应付票据	85	726,168,300.36	662,810,031.85
应付账款	86	2,395,980,141.34	1,454,782,501.44
预收款项	87	7,660,062.30	3,867,416.06
合同负债	88	602,805,626.38	526,512,937.87
△卖出回购金融资产款	89		
△吸收存款及同业存放	90		
△代理买卖证券款	91		
△代理承销证券款	92		
△预收保费	93		
应付职工薪酬	94	18,675,192.65	13,320,929.48
其中: 应付工资	95	17,370,815.02	11,562,553.61
应付福利费	96	76,294.60	17,901.00
#其中: 职工奖励及福利基金	97		
应交税费	98	613,595,606.99	529,810,165.90
其中: 应交税金	99	609,392,169.72	525,537,988.85
其他应付款	100	5,389,254,644.82	3,215,727,611.99
其中: 应付股利	101	23,419,935.62	23,419,935.62
▲应付手续费及佣金	102		
▲应付分保账款	103		
持有待售负债	104		
一年内到期的非流动负债	105	3,374,220,359.22	4,547,698,734.25
其他流动负债	106	84,917,573.83	157,189,358.10
流动负债合计	107	14,687,802,669.90	12,206,903,473.03
非流动负债:	108		
▲保险合同准备金	109		
长期借款	110	8,466,111,481.35	8,983,067,314.37
应付债券	111	4,290,959,270.49	2,744,792,763.26
其中: 优先股	112		
永续债	113		
△保险合同负债	114		
△分出再保险合同负债	115		
租赁负债	116	3,605,865.91	4,114,158.75
长期应付款	117	2,176,383,266.14	1,491,456,615.08
长期应付职工薪酬	118		
预计负债	119		
递延收益	120	127,814,774.28	142,067,543.82
递延所得税负债	121	4,621,293.75	274,095.86
其他非流动负债	122		
其中: 特准储备基金	123		
非流动负债合计	124	15,069,495,951.92	13,365,772,491.14
负 债 合 计	125	29,757,298,621.82	25,572,675,964.17
所有者权益(或股东权益):	126		
实收资本(或股本)	127	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国家资本	128		
国有法人资本	129	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
集体资本	130		
民营资本	131		
外商资本	132		
#减: 已归还投资	133		
实收资本(或股本)净额	134	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	135		
其中: 优先股	136		
永续债	137		
资本公积	138	12,020,430,590.79	12,439,425,682.40
减: 库存股	139		
其他综合收益	140	-1,130,917,383.26	-1,034,238,109.89
其中: 外币报表折算差额	141		
专项储备	142		
盈余公积	143	125,080,995.70	119,412,960.45
其中: 法定公积金	144	125,080,995.70	119,412,960.45
任意公积金	145		
#储备基金	146		
#企业发展基金	147		
#利润归还投资	148		
△一般风险准备	149	2,005,081.28	
未分配利润	150	697,387,519.84	648,725,361.98
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	151	12,713,986,804.35	13,173,325,894.94
*少数股东权益	152	80,655,178.75	77,682,293.73
所有者权益(或股东权益)合计	153	12,794,641,983.10	13,251,008,188.67
负债和所有者权益(或股东权益)总计	154	42,551,940,604.92	38,823,684,152.84

注: 表中带*科目为合并财务报表专用; 带△科目为金融类企业专用; 带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

张苓芳

合 并 利 润 表

2024年度

编制单位：徐州市建设发展集团有限公司

金额单位：元

行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
1	2,543,344,181.34	3,245,112,683.42	加：营业外收入	41	7,248,659.08	5,797,361.26
2	2,543,344,181.34	3,245,112,683.42	其中：政府补助	42	59,546.50	492,984.40
3			减：营业外支出	43	17,880,681.59	25,206,789.19
4			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	146,450,447.55	136,314,273.41
5			减：所得税费用	45	62,239,165.90	54,367,768.45
6			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	84,211,281.65	81,946,504.99
7	2,671,608,771.95	3,358,697,003.36	（一）按所有权归属分类：	47		
8	2,065,924,757.11	2,678,595,738.66	归属于母公司所有者的净利润	48	72,635,274.39	88,879,487.40
9			*少数股东损益	49	11,576,007.26	-6,932,982.41
10			（二）按经营持续性分类：	50		
11			持续经营净利润	51	84,211,281.65	81,946,504.99
12			终止经营净利润	52		
13			六、其他综合收益的税后净额	53	-96,679,273.37	-984,238,109.89
14			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	-96,679,273.37	-984,238,109.89
15			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55	-97,471,895.36	-983,445,487.90
16			1.重新计量设定受益计划变动额	56		
17			2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57	-68,398.00	
18			3.其他权益工具投资公允价值变动	58	-97,403,497.36	-983,445,487.90
19			4.企业自身信用风险公允价值变动	59		
20			△5.不能转损益的保险合同金融变动	60		
21	64,121,981.20	87,753,904.81	6.其他	61		
22	10,437,528.71	18,414,194.70	（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	792,621.99	-792,621.99
23	163,052,802.16	224,965,011.61	1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	792,621.99	-792,621.99
24			2.其他债权投资公允价值变动	64		
25	368,071,702.74	348,968,153.58	△3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65		
26	375,108,263.35	331,735,803.08	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66		
27	13,673,650.62	12,700,776.73	△5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67		
28			6.其他债权投资信用减值准备	68		
29			7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69		
30	433,234,329.66	394,872,903.69	8.外币财务报表折算差额	70		
31	65,883,726.67	-19,745,068.76	△9.可转损益的保险合同金融变动	71		
32	-72,636,110.39	3,158,040.23	△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72		
33			11.其他	73		
34			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74		
35			七、综合收益总额	75	-12,467,991.72	-902,291,604.90
36	-5,586,290.46	4,953,738.15	归属于母公司所有者的综合收益总额	76	-24,043,998.98	-895,358,622.49
37	-77,727,082.74	-89,375,227.27	*归属于少数股东的综合收益总额	77	11,576,007.26	-6,932,982.41
38	-1,099,330.72	-13,523,572.67	八、每股收益：	78		
39	2,409,131.60	-7,874,756.83	基本每股收益	79		
40	157,082,440.06	155,723,701.37	稀释每股收益	80		

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为未执行新保险合同准则企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张苓芳

3507821047012

合并现金流量表

2024年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1			二、投资活动产生的现金流量：	34		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	10,230,835,350.21	8,084,044,690.34	收回投资收到的现金	35	60,999,667.01	313,499,625.69
△客户存款同业存放款项净增加额	3			取得投资收益收到的现金	36	56,560,422.98	59,106,309.01
△向中央银行借款净增加额	4			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37	179,566,604.69	259,843,744.49
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	38		239,485,900.00
△收到签发承兑汇票取得的现金	6			收到其他与投资活动有关的现金	39	6,194,505.75	111,729,625.74
△收到分入再保险合同的现金净额	7			投资活动现金流入小计	40	303,321,200.43	983,665,204.93
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41	285,646,117.06	957,509,130.39
▲收到再保业务现金净额	9			投资支付的现金	42	274,085,453.00	1,242,755,551.33
▲保户储金及投资款净增加额	10			▲质押贷款净增加额	43		
△处置以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			支付其他与投资活动有关的现金	45	48,453,459.48	499,296,931.31
△拆入资金净增加额	13			投资活动现金流出小计	46	608,185,029.54	2,699,561,613.03
△回购业务资金净增加额	14			投资活动产生的现金流量净额	47	-304,863,829.11	-1,715,896,408.10
△代理买卖证券收到的现金净额	15			三、筹资活动产生的现金流量：	48		
收到的税费返还	16	29,623.38	1,266,525.52	吸收投资收到的现金	49	1,089,336.43	56,689,128.00
收到其他与经营活动有关的现金	17	13,085,242,113.55	7,331,502,444.17	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	980,000.00	1,960,000.00
经营现金流入小计	18	23,316,107,087.14	15,416,813,660.03	取得借款收到的现金	51	5,146,555,561.26	7,035,337,640.63
购买商品、接受劳务支付的现金	19	11,024,588,568.18	8,464,192,702.24	收到其他与筹资活动有关的现金	52	4,915,023,000.00	3,029,130,000.00
△客户贷款及垫款净增加额	20			筹资活动现金流入小计	53	10,062,766,897.69	10,121,156,768.63
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			偿还债务支付的现金	54	7,276,364,189.09	5,577,444,202.79
△支付中央银行和同业款项净增加额	22			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	1,198,944,662.53	1,617,841,656.32
△支付保单红利的现金	23			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	8,619,401.94	7,273,881.96
▲支付原保险合同赔付款项的现金	24			支付其他与筹资活动有关的现金	57	634,125,101.18	155,698,172.28
△拆出资金净增加额	25			筹资活动现金流出小计	58	9,109,433,952.80	7,350,984,031.39
△支付利息、手续费及佣金的现金	26			筹资活动产生的现金流量净额	59	953,332,944.89	2,770,172,737.24
▲支付保单红利的现金	27			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
五、现金及现金等价物净增加额	28			五、现金及现金等价物净增加额	61	225,454,010.57	111,677,347.57
加：期初现金及现金等价物余额	29	162,887,209.54	247,750,978.95	加：期初现金及现金等价物余额	62	504,359,976.89	392,682,629.32
支付的各项税费	30	103,516,063.67	152,509,841.90	六、期末现金及现金等价物余额	63	729,813,987.46	504,359,976.89
支付其他与经营活动有关的现金	31	12,448,160,350.96	7,494,959,118.50				
经营现金流出小计	32	23,739,122,192.35	16,359,412,641.59				
经营活动产生的现金流量净额	33	-423,015,105.21	-942,598,981.57				

注：带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张琴芳

合并所有者权益变动表

2024年度

金额单位：元

本年金额														
归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续 债	其他										
一、上年年末余额	1 1,000,000,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
加：会计政策变更					12,439,425,682.40		1,034,238,109.89		119,412,960.45		648,725,361.98	13,173,325,894.94	77,682,293.73	13,251,008,188.67
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
二、本年初余额	1,000,000,000.00				12,439,425,682.40		-1,034,238,109.89		119,412,960.45		648,725,361.98	13,173,325,894.94	77,682,293.73	13,251,008,188.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-418,995,091.61		-96,679,273.37		5,668,035.25	2,005,081.28	48,662,157.86	-459,339,090.59	2,972,885.02	-456,366,205.57
（一）综合收益总额							-96,679,273.37				72,635,274.39	-24,043,998.98	11,576,007.26	-12,467,991.72
（二）所有者投入和减少资本					-418,995,091.61							-418,995,091.61	16,279.70	-418,978,811.91
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					5,955,659.31							5,955,659.31		5,955,659.31
（三）专项储备提取和使用														
1.提取专项储备														
2.使用专项储备														
（四）利润分配														
1.提取盈余公积														
其中：法定公积金														
任意公积金														
#储备基金														
#企业发展基金														
#利润归还投资														
△2.提取一般风险准备										2,005,081.28	-2,005,081.28			
3.对所有者（或股东）的分配											-16,300,000.00	-16,300,000.00	-8,619,401.94	-24,919,401.94
4.其他														
（五）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
四、本年年末余额	1,000,000,000.00				12,020,430,590.79		-1,130,917,383.26		125,080,995.70	2,005,081.28	697,387,519.84	12,713,986,804.35	80,655,178.75	12,794,641,983.10

注：带#科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张琴芳



合并所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：赣州经济技术开发区城市建设发展集团有限公司
金额单位：元

上年金额														
归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
1	1,000,000,000.00				12,873,577,048.62		-50,000,000.00		111,649,331.16		896,057,213.72	14,831,283,593.50	1,607,808,858.08	16,439,092,451.58
2														
3														
4					204,884,657.16		-50,000,000.00		111,649,331.16		-2,157,709.85	202,726,947.31		202,726,947.31
5	1,000,000,000.00				13,078,461,705.78		-984,238,109.89		7,763,629.29		893,899,503.87	15,034,010,540.81	1,607,808,858.08	16,641,819,398.89
6					-639,036,023.38		-984,238,109.89				-245,174,141.89	-1,860,684,645.87	-1,530,126,564.35	-3,390,811,210.22
7											88,879,487.40	-895,358,622.49	-6,932,982.41	-902,291,604.90
8					-639,036,023.38							-639,036,023.38	-1,515,919,696.98	-2,154,955,720.36
9					-636,867,581.15							-636,867,581.15	-1,515,919,696.98	-2,152,787,278.13
10														
11														
12					-2,168,442.23							-2,168,442.23		-2,168,442.23
13														
14														
15														
16														
17									7,763,629.29		-334,053,629.29	-326,290,000.00	-7,273,884.96	-333,563,884.96
18									7,763,629.29		-7,763,629.29			
19									7,763,629.29		-7,763,629.29			
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
31														
32														
33	1,000,000,000.00				12,439,425,682.40		-1,034,238,109.89		119,412,960.45		648,725,361.98	13,173,325,894.94	77,682,293.73	13,251,008,188.67

注：第六科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表

2024年12月31日

金额单位：元

编制单位：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（母公司）

项目	行次	期末余额	期初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	95,861,919.32	224,122,496.35
结算备付金	3		
拆出资金	4		
交易性金融资产	5		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6		
衍生金融资产	7		
应收票据	8		4,000.00
应收账款	9	207,154,503.25	51,744,149.43
应收款项融资	10		
预付款项	11	2,066,231,846.77	2,074,598,163.88
▲应收保费	12		
▲应收分保账款	13		
▲应收分保合同准备金	14		
应收资金集中管理款	15		
其他应收款	16	11,027,400,239.86	9,963,068,617.59
其中：应收股利	17		12,682,237.48
△买入返售金融资产	18		
存货	19	4,165,614,529.45	4,859,358,633.63
其中：原材料	20	49,810.85	
库存商品（产成品）	21		
合同资产	22		
△保险合同资产	23		
△分出再保险合同资产	24		
持有待售资产	25		
一年内到期的非流动资产	26		
其他流动资产	27	204,327,599.21	208,481,733.28
流动资产合计	28	17,766,590,637.86	17,381,377,794.16
非流动资产：	29		
△发放贷款和垫款	30		
债权投资	31	12,620,600.00	12,620,600.00
☆可供出售金融资产	32		
其他债权投资	33		
☆持有至到期投资	34		
长期应收款	35		
长期股权投资	36	9,840,960,838.06	7,494,747,552.53
其他权益工具投资	37	262,953,500.00	262,953,500.00
其他非流动金融资产	38	298,361,772.33	297,245,402.59
投资性房地产	39	1,037,160,587.74	1,051,047,505.28
固定资产	40	461,225,443.53	479,896,276.26
其中：固定资产原价	41	666,535,384.59	666,435,112.15
累计折旧	42	205,309,941.06	186,538,835.89
固定资产减值准备	43		
在建工程	44	159,672,377.87	143,477,441.50
生产性生物资产	45		
油气资产	46		
使用权资产	47		
无形资产	48	731,004.89	1,186,358.96
开发支出	49		
商誉	50		
长期待摊费用	51		
递延所得税资产	52	46,536,831.23	30,189,420.49
其他非流动资产	53	2,859,246,317.32	2,678,169,376.88
其中：特准储备物资	54		
非流动资产合计	55	14,979,469,272.97	12,451,533,434.49
	56		
	57		
	58		
	59		
	60		
	61		
	62		
	63		
	64		
	65		
	66		
	67		
	68		
	69		
	70		
	71		
	72		
	73		
	74		
	75		
	76		
资产总计	77	32,746,059,910.83	29,832,911,228.65

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用；带#科目为外商投资企业专用；带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。

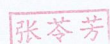
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司(母公司)

项目	行次	期末余额	期初余额
流动负债:	78		
短期借款	79	90,131,917.81	110,106,944.44
△向中央银行借款	80		
△拆入资金	81		
交易性金融负债	82		
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83		
衍生金融负债	84		
应付票据	85		
应付账款	86	650,749,181.42	581,379,709.77
预收款项	87	3,860,643.87	4,727,412.58
合同负债	88	100,647,644.88	95,320,857.31
△卖出回购金融资产款	89		
△吸收存款及同业存放	90		
△代理买卖证券款	91		
△代理承销证券款	92		
△预收保费	93		
应付职工薪酬	94	3,803,708.18	1,932,608.75
其中: 应付工资	95	3,706,566.39	1,698,339.53
应付福利费	96		
#其中: 职工奖励及福利基金	97		
应交税费	98	403,935,126.77	356,332,762.85
其中: 应交税金	99	400,230,138.20	352,618,766.86
其他应付款	100	10,189,098,038.04	6,258,547,089.41
其中: 应付股利	101		
▲应付手续费及佣金	102		
▲应付分保账款	103		
持有待售负债	104		
一年内到期的非流动负债	105	1,508,352,349.13	3,578,440,912.58
其他流动负债	106	9,024,326.34	8,161,543.61
流动负债合计	107	12,959,602,936.44	10,994,949,841.30
非流动负债:	108		
▲保险合同准备金	109		
长期借款	110	2,194,290,000.00	2,780,900,000.00
应付债券	111	4,290,959,270.49	2,744,792,763.26
其中: 优先股	112		
永续债	113		
△保险合同负债	114		
△分出再保险合同负债	115		
租赁负债	116		
长期应付款	117	1,178,992,042.27	1,164,787,367.22
长期应付职工薪酬	118		
预计负债	119		
递延收益	120		
递延所得税负债	121	2,214,943.08	
其他非流动负债	122		
其中: 特准储备基金	123		
非流动负债合计	124	7,666,456,255.84	6,690,480,130.48
负债合计	125	20,626,059,192.28	17,685,429,971.78
所有者权益(或股东权益):	126		
实收资本(或股本)	127	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
国家资本	128		
国有法人资本	129	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
集体资本	130		
民营资本	131		
外商资本	132		
#减: 已归还投资	133		
实收资本(或股本)净额	134	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其他权益工具	135		
其中: 优先股	136		
永续债	137		
资本公积	138	10,325,053,501.80	10,394,007,014.61
减: 库存股	139		
其他综合收益	140	-50,000,000.00	-50,792,621.99
其中: 外币报表折算差额	141		
专项储备	142		
盈余公积	143	125,080,995.70	119,412,960.45
其中: 法定公积金	144	125,080,995.70	119,412,960.45
任意公积金	145		
#储备基金	146		
#企业发展基金	147		
#利润归还投资	148		
△一般风险准备	149		
未分配利润	150	719,866,221.05	684,853,903.80
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	151	12,120,000,718.55	12,147,481,256.87
*少数股东权益	152		
所有者权益(或股东权益)合计	153	12,120,000,718.55	12,147,481,256.87
负债和所有者权益(或股东权益)总计	154	32,746,059,910.83	29,832,911,228.65

注: 表中带*科目为合并财务报表专用; 带△科目为金融类企业专用; 带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用; 带#科目为外商投资企业专用; 带☆科目为未执行新金融工具准则企业专

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



张芬芳



利 润 表

2024年度

编制单位：海口市南滨区城市建发集团有限公司（母公司）				金额单位：元			
行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额	
1	802,891,342.19	660,684,858.04	加：营业外收入	41	2,381,134.96	665,755.28	
2	802,891,342.19	660,684,858.04	其中：政府补助	42		294,475.26	
3			减：营业外支出	43	13,970,960.07	7,172,841.26	
4			四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	79,568,307.04	83,255,832.87	
5			减：所得税费用	45	22,887,954.54	5,619,539.96	
6			五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	56,680,352.50	77,636,292.91	
7	851,210,821.89	695,904,652.12	（一）按所有权归属分类：	47			
8	629,154,592.70	496,491,181.24	归属于母公司所有者的净利润	48	56,680,352.50	77,636,292.91	
9			*少数股东损益	49			
10			（二）按经营持续性分类：	50			
11			持续经营净利润	51	56,680,352.50	77,636,292.91	
12			终止经营净利润	52			
13			六、其他综合收益的税后净额	53	792,621.99	-792,621.99	
14			归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54	792,621.99	-792,621.99	
15			（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55			
16			1.重新计量设定受益计划变动额	56			
17			2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
18			3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
19			4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
20			△5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
21	30,911,808.01	38,579,230.03	6.其他	61			
22	2,728,377.76	5,048,393.67	（二）将重分类进损益的其他综合收益	62	792,621.99	-792,621.99	
23	55,848,911.97	69,415,299.88	1.权益法下可转损益的其他综合收益	63	792,621.99	-792,621.99	
24			2.其他债权投资公允价值变动	64			
25	132,567,131.45	86,370,247.30	*3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
26	132,416,574.50	92,871,164.38	4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
27	493,015.57	7,012,670.54	*5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
28			6.其他债权投资信用减值准备	68			
29			7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
30	237,322,981.00	134,000,840.92	8.外币财务报表折算差额	70			
31	-29,532,693.30	57,135,289.66	△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
32	-23,103,315.45	4,663,953.28	△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
33			11.其他	73			
34			*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
35			七、综合收益总额	75	57,472,974.49	76,843,670.92	
36	718,369.74	-4,050,420.27	归属于母公司所有者的综合收益总额	76	57,472,974.49	76,843,670.92	
37	-69,031,045.59	-62,102,997.38	*归属于少数股东的综合收益总额	77			
38			八、每股收益：	78			
39			基本每股收益	79			
40	91,158,132.15	89,762,918.85	稀释每股收益	80			

注：表中带*科目为合并财务报表专用；带△科目为金融类企业专用；带*科目为外商投资企业专用；带*科目为未执行新金融工具准则企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张琴芳



现金流量表

2024年度

编制单位：宁波市南谿区城市建设投资有限公司（母公司）

金额单位：元

行次	本期金额	上期金额	项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			二、投资活动产生的现金流量：			
1 销售商品、提供劳务收到的现金	206,740,074.93	169,860,415.25	收回投资收到的现金	34		
2 客户存款和同业存放款项净增加额			取得投资收益收到的现金	35		13,499,625.69
3 向中央银行借款净增加额			处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36	48,477,320.83	30,004,798.54
4 向其他金融机构拆入资金净增加额			处置子公司及其他营业单位收到的现金	37		3,681,064.80
5 收到签发的保险合同保费取得的现金			收到其他与投资活动有关的现金	38		239,485,900.00
6 收到分入再保险合同的现金净额			投资活动现金流入小计	39		111,729,625.74
7 收到原保险合同保费取得的现金			购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	40	48,477,320.83	398,401,014.77
8 收到再保业务现金净额			投资支付的现金	41	44,574,438.99	509,094,596.17
9 收到再保业务现金净额			投资活动现金流出小计	42	1,698,439,953.00	789,306,157.03
10 保户储金及投资款净增加额			▲质押贷款净增加额	43		
11 处置以公允价值计量的金融资产净增加额			取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44		
12 收取利息、手续费及佣金的现金			支付其他与投资活动有关的现金	45		386,322,480.71
13 拆入资金净增加额			投资活动现金流量小计	46	1,743,014,391.99	1,684,723,233.91
14 回购业务资金净增加额			投资活动产生的现金流量净额	47	-1,694,537,071.16	-1,286,322,219.14
15 代理买卖证券收到的现金净额			三、筹资活动产生的现金流量：	48		
16 收到的税费返还		269,771.02	吸收投资收到的现金	49		
17 收到其他与经营活动有关的现金	11,741,241,112.61	11,699,256,721.44	*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50		
18 经营活动现金流入小计	11,947,981,187.54	11,869,386,907.71	取得借款收到的现金	51	164,140,000.00	1,116,800,000.00
19 购买商品、接受劳务支付的现金	181,451,433.30	171,922,067.65	收到其他与筹资活动有关的现金	52	4,759,023,000.00	2,532,000,000.00
20 客户贷款及垫款净增加额			筹资活动现金流入小计	53	4,923,163,000.00	3,648,800,000.00
21 存放中央银行和同业款项净增加额			偿还债务支付的现金	54	3,607,161,454.72	2,238,982,973.56
22 支付签发保险合同赔款的现金			分配股利、利润或偿付利息支付的现金	55	643,449,458.97	715,761,129.09
23 支付分出再保险合同的现金净额			*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56		
24 保单质押贷款净增加额			支付其他与筹资活动有关的现金	57	529,094,899.45	
25 支付原保险合同赔付款项的现金			筹资活动现金流出小计	58	4,779,705,813.14	2,954,744,102.65
26 拆出资金净增加额			筹资活动产生的现金流量净额	59	143,457,186.86	694,055,897.35
27 支付利息、手续费及佣金的现金			四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60		
28 支付保单红利的现金			五、现金及现金等价物净增加额	61	-123,913,919.06	137,940,491.96
29 支付给职工及为职工支付的现金	20,213,611.08	27,229,066.19	加：期初现金及现金等价物余额	62	199,299,889.23	61,359,397.27
30 支付的各项税费	40,881,518.19	65,045,743.00	六、期末现金及现金等价物余额	63	75,385,970.17	199,299,889.23
31 支付其他与经营活动有关的现金	10,278,268,659.73	10,874,983,217.12				
32 经营活动现金流出小计	10,520,815,222.30	11,139,180,093.96				
33 经营活动产生的现金流量净额	1,427,165,965.24	730,206,813.75				

注：带▲科目为金融类企业专用；带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用。

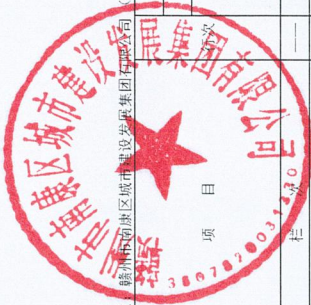
法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



张琴芳



所有者权益变动表

2024年度

编制单位：昆明市盘龙区城市建设投资集团有限公司（母公司）

金额单位：元

本年金额															
归属于母公司所有者权益															
项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具				资本公积	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	小 计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先 股	永续 债	其 他											
一、上年年末余额	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
1 1,000,000,000.00					10,394,007,014.61		-50,792,621.99		119,412,960.45		684,853,903.80	12,147,481,256.87		12,147,481,256.87	
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	5				10,394,007,014.61		-50,792,621.99		119,412,960.45		684,853,903.80	12,147,481,256.87		12,147,481,256.87	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6				-68,953,512.81		792,621.99		5,668,035.25		35,012,317.25	-27,480,538.32		-27,480,538.32	
（一）综合收益总额	7						792,621.99				56,680,352.50	57,472,974.49		57,472,974.49	
（二）所有者投入和减少资本	8				-68,953,512.81							-68,953,512.81		-68,953,512.81	
1.所有者投入的普通股	9				-74,909,172.12							-74,909,172.12		-74,909,172.12	
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12				5,955,659.31							5,955,659.31		5,955,659.31	
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17										-21,668,035.25	-16,000,000.00		-16,000,000.00	
其中：法定公积金	18										5,668,035.25				
任意公积金	19										5,668,035.25				
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
八2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者（或股东）的分配	24										-16,000,000.00	-16,000,000.00		-16,000,000.00	
4.其他	25														
（五）所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本（或股本）	27														
2.盈余公积转增资本（或股本）	28														
3.弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33				10,325,053,501.80		-50,000,000.00		125,080,995.70		719,866,221.05	12,120,000,718.55		12,120,000,718.55	

注：带△科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

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（续）

2024年度

金额单位：元

编制单位：赣州市赣县区城市建设发展集团有限公司

项目	上年金额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	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	小计	
一、上年年末余额	15 1,000,000,000.00	16 17 18	19 10,706,214,755.94	20	21 -50,000,000.00	22	23 111,649,331.16	24	25 732,021,210.18	26 12,499,885,327.28	28 12,499,885,327.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5 1,000,000,000.00		10,706,214,755.94		-50,000,000.00		111,649,331.16		732,021,240.18	12,499,885,327.28	12,499,885,327.28
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6		-312,207,741.33		-792,621.99		7,763,629.29		-47,167,336.38	-352,404,070.41	-352,404,070.41
（一）综合收益总额	7				-792,621.99				77,636,292.91	76,843,670.92	76,843,670.92
（二）所有者投入和减少资本	8		-312,207,741.33							-312,207,741.33	-312,207,741.33
1.所有者投入的普通股	9		-310,039,299.10							-310,039,299.10	-310,039,299.10
2.其他权益工具持有者投入资本	10										
3.股份支付计入所有者权益的金额	11										
4.其他	12		-2,168,442.23							-2,168,442.23	-2,168,442.23
（三）专项储备提取和使用	13										
1.提取专项储备	14										
2.使用专项储备	15										
（四）利润分配	16										
1.提取盈余公积	17						7,763,629.29		-124,803,629.29	-117,040,000.00	-117,040,000.00
其中：法定公积金	18						7,763,629.29		-7,763,629.29		
任意公积金	19										
#储备基金	20										
#企业发展基金	21										
#利润归还投资	22										
△2.提取一般风险准备	23										
3.对所有者（或股东）的分配	24										
4.其他	25										
（五）所有者权益内部结转	26										
1.资本公积转增资本（或股本）	27										
2.盈余公积转增资本（或股本）	28										
3.弥补亏损	29										
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30										
5.其他综合收益结转留存收益	31										
6.其他	32										
四、本年年末余额	33 1,000,000,000.00		10,394,007,014.61		-50,792,621.99		119,412,960.45		-117,040,000.00	12,147,481,256.87	12,147,481,256.87

注：第六科目为金融类企业专用，带#为外商投资企业专用。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

财务报表附注

（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

名称：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

地址：江西省赣州市南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼

法定代表人：刘康明

注册资本：100,000 万元

实收资本：100,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91360782584047899K

营业期限：2011 年 11 月 17 日起至长期。

历史沿革：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称“本公司”、“公司”或“南康城发”），原名南康市城市建设发展有限责任公司，成立于 2011 年 11 月 17 日，系赣州市南康区发展投资控股集团有限公司的控股公司，经赣州市工商行政管理局批准成立，营业执照号为 360782110000931，注册资本为 100,000 万元，由全体股东分两期缴足。首次出资的出资额为人民币 50,292.27 万元，其中南康市土地收购储备中心认缴人民币 4,304.40 万元，占注册资本的 4.3044%，出资方式为无形资产（土地使用权）4,304.40 万元；南康市国有资产监督管理委员会办公室认缴人民币 45,987.87 万元，占注册资本 45.9879%，出资方式为货币 5,000 万元，实物（房屋）40,987.87 万元。以上出资已经赣均会验字【2011】第 478 号验资报告验证。

第二次出资的出资额为人民币 49,707.73 万元。其中南康市土地收购储备中心认缴人民币 15,695.60 万元，占注册资本的 15.6956%，出资方式为无形资产（土地使用权）15,695.60 万元；南康区国有资产监督管理委员会办公室认缴人民币 34,012.13 万元，占注册资本 34.0121%，出资方式为货币 25,000.00 万元，实物（房屋）7,510.04 万元，

无形资产（土地使用权）1,502.09 万元。以上出资业经赣均会验字【2012】第 761 号验资报告验证。

两次出资完成后，公司的实收资本为人民币 100,000 万元，其中南康区国有资产监督管理委员会出资为人民币 80,000 万元，占注册资本的 80%，赣州市南康区土地收购储备中心出资为人民币 20,000 万元，占注册资本的 20%。

2014 年 3 月 11 日，本公司更名为“赣州市南康区城市建设发展有限责任公司”。

2016 年 11 月 25 日，本公司营业期限由 2011 年 11 月 17 日至 2031 年 11 月 16 日变更为 2011 年 11 月 17 日至长期。同期法定代表人由邱建华变更为吴梦喜，且注册号 360782110000931 变更为 91360782584047899K。同期原投资人南康市国有资产监督管理委员会、南康市土地收购储备中心变更为赣州市南康区国有资产运营管理所、赣州市南康区土地收购储备中心。

2017 年 1 月 24 日，本公司更名为“赣州市南康区城市建设发展集团有限公司”。

2019 年 10 月 11 日，本公司法定代表人由吴梦喜变更为吴云。

2019 年 11 月 27 日，本公司投资人变更为赣州市南康区国有资产监督管理委员会，出资为人民币 100,000 万元，占注册资本的 100%。

2019 年 11 月 27 日，本公司住所变更为江西省赣州市南康区东山街道陈赞贤大道与赣南大道交界处金融中心 2#楼。

2020 年 5 月 27 日，本公司经营范围变更为“城市基础设施及相关配套项目的融资、投资、建设、经营、管理；建设项目的策划、咨询；建筑工程施工；政府特许经营及特许经营权的转让；城市无形资产的经营；授权范围内国有资产的经营；房地产开发；工业地产开发；物业管理；市政、园林绿化；城乡公路建设；保障性住房建设；棚户区改造；农村基础设施建设投资；农业综合开发投资；防洪堤工程；货运代理；道路普通货物运输；贸易代理、国内一般贸易；股权投资、资产管理、财富管理、股权众筹、投资咨询；农贸市场经营(依法须批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)”。

2021 年 12 月 6 日，本公司企业类型由有限责任公司（国有控股）变更为有限责任

公司（非自然人投资或控股的法人独资），投资人由赣州市南康区国有资产监督管理办公室变更为赣州市南康区发展投资控股集团有限公司。

2022 年 4 月 8 日，本公司企业类型由有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）变更为其他有限责任公司；新增投资人江西省行政事业资产集团有限公司，占注册资本的 10%，原投资人赣州市南康区发展投资控股集团有限公司占注册资本的 100%变更为占注册资本的 90%。

2023 年 8 月 21 日，本公司在行业门类中，由原房地产业变更为水利、环境和公共设施管理业。

2023 年 8 月 21 日，本公司在行业代码变更中，由原房地产开发经营变更为市政设施管理。

2024 年 12 月 11 日，本公司法定代表人由吴云变更为刘康明。

2024 年 12 月 30 日，本公司经营范围变更为“许可项目:建设工程施工,房地产开发经营,道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目,经相关部门批准后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:工程管理服务,园林绿化工程施工,国内贸易代理,以自有资金从事投资活动,融资咨询服务,集贸市场管理服务,物业管理（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）”。

（二）企业的业务性质和主要经营活动

许可项目:建设工程施工,房地产开发经营,道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目,经相关部门批准后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:工程管理服务,园林绿化工程施工,国内贸易代理,以自有资金从事投资活动,融资咨询服务,集贸市场管理服务,物业管理（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）。

（三）母公司以及集团最终母公司的名称

母公司以及集团最终母公司的名称均为赣州市南康区发展投资控股集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

公司财务报告经公司管理层于 2025 年 4 月 23 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、公司主要会计政策、会计估计

（一）会计期间

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，采用借贷记账法记账。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，可以采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量。

（四）企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下企业合并。

1. 同一控制下的合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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，调整资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的控股合并：本公司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。本

公司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，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确定是恰当的，将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。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，应当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非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

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。

购买方对于企业合并成本与确认的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，应视情况分别处理：

（1）企业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，应确认为商誉。

（2）企业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，对合并中取得的资产、负债的公允价值、作为合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，复核结果表明所确定的各项可辨认资产和负债的公允价值确

定是恰当的，应将企业合并成本低于取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额之间的差额，计入合并当期的营业外收入。

3. 企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债公允价值的调整

（1）购买日后 12 个月内对有关价值量的调整，应视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息，也应进行相关的调整。

（2）超过规定期限后的价值量调整，应当按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理，即对于企业合并成本、合并中取得可辨认资产、负债公允价值等进行的调整，应作为前期差错处理。

4. 同一控制下的企业合并编制财务报表

公司各项资产、负债，按其账面价值为基础进行编制合并报表。编制合并资产负债表时，对合并资产负债表所有相关项目的期初数以及前期比较报表进行相应调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时纳入合并报表。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

5. 非同一控制下的企业合并编制财务报表

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并报表。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。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并报表编制范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制是指投资方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其回报金额。

2. 合并程序及方法

合并财务报表以公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并

财务报表。

公司统一子公司所采用的会计政策及会计期间，使子公司采用的会计政策、会计期间与公司保持一致。在编制合并财务报表时，遵循重要性原则，抵销母公司与子公司、子公司与子公司之间的内部往来、内部交易及权益性投资项目。

子公司少数股东应占的权益和损益和综合收益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司以及业务

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，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，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；合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表；同时应当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。

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。编制利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。编制现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

公司以子公司的个别财务报表反映为在购买日公允价值基础上确定的可辨认资产、负债及或有负债在本期资产负债表日的金额进行编制合并财务报表。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。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，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，应当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长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，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，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的其他权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

（2）处置子公司以及业务

A. 一般处理方法

在报告期内，公司处置子公司以及业务，则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；该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

公司因处置部分股权投资等原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，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和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，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

B. 分步处置股权至丧失控制权

企业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，应当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。

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下列一种或多种情况，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：

（A）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

- (B) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (C) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (D) 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。

(3) 购买子公司少数股权

公司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）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的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，调整合并资产负债表中的资本公积中的资本溢价或股本溢价，资本公积中的资本溢价或股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。合营安排分为共同经营和合营企业。

1. 共同经营是指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。公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (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。

2. 合营企业是指公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

（八）金融工具

当公司成为金融工具合同的一方时，确认与之相关的一项金融资产或金融负债。

1. 金融资产的分类、确认依据和计量方法

公司根据所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，将金融资产划分为三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。对于公司初始确认的应收账款未包含《企业会计准则第14号——收入》所定义的重大融资成分或根据《企业会计准则第14号——收入》规定不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按照预期有权收取的对价的交易价格进行初始计量。

（1）以摊余成本计量的金融资产

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，且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。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

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，且在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类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。

对于非交易性权益工具投资，公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价

值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。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

除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外，公司将其余所有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，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。此类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。

2. 金融负债的分类、确认依据和计量方法

公司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、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。

公司在金融负债初始确认时，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，由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。其他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，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

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

3. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，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，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产(确认新资产/负债)
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	放弃了对该金融资产的控制	
	未放弃对该金融资产的控制	按照继续涉入被转移金融资产的程度确认有关资产和负债
保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产, 并将收到的对价确认为金融负债	

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：被转移金融资产在终止确认日的账面价值；因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

(2) 转移金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，应当将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分在终止确认日

的账面价值；终止确认部分收到的对价（包括获得的所有新资产减去承担的所有新负债），与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及部分转移的金融资产为《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条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的情形）之和。

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

5. 金融负债的终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，应当终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。如存在下列情况：

（1）公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的义务仍存在的，不应当终止确认该金融负债。

（2）公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债（或其一部分），且合同条款实质上是不同的，公司应当终止确认原金融负债（或其一部分），同时确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，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. 金融资产减值

（1）减值准备的确认方法

公司对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、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和租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。此外，对合同资产、贷款承诺及财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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。

除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，公司在每个资产负债表日评估相关

金融资产的信用风险自初始确认后是否已显著增加。如果信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于该金融资产未来12个月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已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果金融资产自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融资产整个存续期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，包括前瞻性信息。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融资产的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融资产违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

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。

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

（2）已发生减值的金融资产

本公司对金融资产预期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：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 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；
- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 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；

F. 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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

（3）购买或源生的已发生信用减值的金融资产

公司对购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

（4）信用风险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。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，以确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（5）评估金融资产预期信用损失的方法

本公司基于单项和组合评估金融资产的预期信用损失。对信用风险显著不同的金融资产单项评估信用风险，如：应收关联方款项；应收政府机关单位款项；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。

（6）金融资产减值的会计处理方法

公司在资产负债表日计算各类金融资产的预计信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

公司实际发生信用损失，认定相关金融资产无法收回，经批准予以核销的，直接减记该金融资产的账面余额。已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

7. 财务担保合同

财务担保合同，是指债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

8. 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，没有相互抵销。但是，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：

（1）公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利现在是可执行的；

（2）公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

9. 权益工具

权益工具是指能证明拥有公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。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。公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），作为利润分配，减少所有者权益。发放的股票股利不影响所有者权益总额。

（九）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。本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备。本公司持有的商业承兑汇票的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。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
----	---------

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	以承兑人的信用风险划分

(十) 应收款项

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

除单项评估信用风险的应收账款外，本公司基于客户类别、账龄等作为共同风险特征，将其划分为不同组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

项目	确定组合的依据
关联组合	应收并表范围内关联方的应收款项
账龄组合	以应收款项的账龄作为信用风险特征
个别计提	个别认定

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

本公司对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款（如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；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账款等）单独进行减值测试，确认预期信用损失，计算单项减值准备。

(十一) 其他应收款

对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。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。

本公司以共同风险特征为依据，将其他应收款分为不同组别：

项目	确定组合的依据
其他应收款组合1	应收利息
其他应收款组合2	应收股利

项目	确定组合的依据
其他应收款组合3	应收并表关联方往来
其他应收款组合4	应收押金、保证金、代收代付款等无回收风险款项
其他应收款组合5	应收与行政事业单位和非并表关联方的往来款
其他应收款组合6	应收其他往来款
其他应收款组合7	个别认定

(十二) 存货

1、存货的分类

存货包括原材料、库存商品、周转材料、开发成本、开发产品、在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、合同履行成本等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括建造成本、采购成本、加工成本和其他成本。

原材料、周转材料、在产品以及库存商品等存货发出时，采用先进先出法或加权平均法确定发出存货的成本。库存商品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按系统的方法分配的制造费用。

开发成本及开发产品主要包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工前所发生的符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发成本于项目完工后按实际成本结转为开发产品，开发产品成本结转时按实际成本核算。

周转材料采用分次摊销法进行摊销。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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。对于数量繁多、单价较低的存货，按类别

计提存货跌价准备，其他存货按单个存货项目计提存货跌价准备。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，合并计提存货跌价准备。

(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。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的转回金额，确认为减值利得。

(十四) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并，以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本

溢价或股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并，购买方在购买日应当按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的相关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，应当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。

B. 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。

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

2. 后续计量和损益确认方法

（1）成本法核算：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。采用成本法核算时，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

（2）权益法核算：对被投资单位共同控制或重大影响的长期股权投资，除对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益外，采用权益法核算。采用权益法核算

时，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；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；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，应当调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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，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，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。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各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整，并且将公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益。公司与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。如果被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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，并据以确认投资损益。

对于首次执行日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，按原剩余期限直线法摊销，摊销金额计入当期损益

（3）处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指投资方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其回报金额。

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，首先判断

所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再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。当且仅当相关活动的决策要求集体控制该安排的参与方一致同意时，才形成共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。对外投资符合下列情况时，一般确定为对投资单位具有重大影响：①在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；②参与被投资单位财务和经营政策的制定过程；③与被投资单位之间发生重要交易；④向被投资单位派出管理人员；⑤向被投资单位提供关键技术资料。直接或通过子公司间接拥有被投资企业 20%以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响。

4. 减值测试和减值准备计提方法

长期股权投资期末按账面价值与可收回金额孰低计价。

公司按长期投资的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当长期投资可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提长期投资减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

(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。主要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以及已出租的建筑物。当公司能够取得与投资性房地产相关的租金收入或增值收益以及投资性房地产的成本能够可靠计量时，公司按购置或建造的实际支出对其进行初始计量。

公司根据管理层主要意图或目的确认投资性房地产。对持有以备经营出租的空置建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签定租赁协议，也应视为投资性房地产。这里的空置建筑物，是指企业新购入、自行建造或开发完成但尚未使用的建筑物，以及不再用于日常生产经营活动且经整理后达到可经营出租状态的建筑物。

公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。在成本模式下，公司按照本会计政策之第（十六）项固定资产和第（十九）项无形资产的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。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。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

期末，公司按投资性房地产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当投资性房地产可收回金额低于账面价值时，则按其差额计提投资性房地产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

（十六）固定资产

1. 固定资产的确认条件、分类及计价方法

固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋及建筑物、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。

固定资产的计价方法：固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》《企业会计准则第 12 号——债务重组》《企业会计准则第 20 号——企业合并》和《企业会计准则第 21 号——租赁》确

定。

2. 各类固定资产的折旧方法

采用直线折旧法。固定资产按照成本进行初始计量，除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	估计残值率（%）	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋建筑物	0-5	30-50	1.90-3.33
机械设备	0-5	10	9.50-10.00
运输设备	0-5	5-10	9.50-20.00
办公及其他设备	5-10	3-10	9.00-31.67

公司于每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

3. 固定资产的减值测试和减值准备计提方法

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项资产的可回收金额难以进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可回收金额。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

可回收金额根据固定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较高者确定。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等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，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(十七) 在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。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，包括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，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. 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的

资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

（1）为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

（2）为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十九）无形资产

1. 无形资产的计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按实际成本计量。外购的无形资产，其成本包括购买价款、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。采用分期付款购买无形资产，购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实际上具有融资性质的，无形资产的成本为购买价款的现值。投资者投入的无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，在投资合同或协议约定价值不公允的情况下，按无形资产的公允价值入账。通过非货币性资产交换取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定。通过债务重组取得的无形资产，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。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。

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。公司无形资产摊销年限如下表：

项 目	摊销年限（年）
土地使用权	50
线路经营权	20
软件及商标	10
采矿权出让金	30

期末公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

2. 内部研究开发支出会计政策

研究开发项目研究阶段支出与开发阶段支出的划分标准：研究阶段支出指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查所发生的支出；开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等所发生的支出。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

- （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，应当证明其有用性；
- （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。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司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，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
装修费	3-5
投融资顾问费	7-15
广告服务费	3
其他	3-5

(二十一) 合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在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取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

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

职工薪酬是指公司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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

（1）设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，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。

（2）设定受益计划

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

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

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

C. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，公司将上述第 A 和 B 项计入当期损益；第 C 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在

权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

3. 辞退福利

辞退福利是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。公司向职工提供辞退福利的，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：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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行处理；除上述情形外的其他长期职工福利，按照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，公司将其他长期职工福利产生的福利义务归属于职工提供服务期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十三) 应付债券

公司发行的企业债券按照实际的发行价格总额作为负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额作为债券溢价或折价；公司每月计提债券利息，计提利息按借款费用的处理原则处理，债券的溢价和折价在债券的存续期间内按照实际利率法于计提利息时摊销。

(二十四) 预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：①该义务是公司承担的现时义务；②该义务的履行可能导致经济利益的流出；③该义务的金额能

够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。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。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

(二十五) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以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计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。因转让商品而有权向客户收取的对价是非现金形式时，本公司按照非现金对价在合同开始日的公允价值确定交易价格。非现金对价公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。本公司预期将退还给客户的款项，除了为自客户取得其他可明确区分商品外，将该应付对价冲减交易价格。应付客户对价超过自客户取得的可明确区分商品公允价值的，超过金额作为应付客

户对价冲减交易价格。自客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，本公司将应付客户对价全额冲减交易价格。在对应付客户对价冲减交易价格进行会计处理时，本公司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。

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的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格发生后续变动的，本公司按照在合同开始日所采用的基础将该后续变动金额分摊至合同中的履约义务。对于因合同开始日之后单独售价的变动不再重新分摊交易价格。

满足下列条件之一的，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

（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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，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。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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司会考虑下列迹象：

（1）本公司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；

（2）本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

（3）本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已占有该商品实物；

（4）本公司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；

(5) 客户已接受该商品。

1、收入确认的具体原则

(1) 销售商品收入：本公司与客户签订的销售合同主要包括销售商品房、电器、锡锭、粗锡矿、橡胶木、成品油等，属于在某一时点履行履约义务，在客户取得商品控制权时确认收入。

(2) 提供服务收入：本公司提供的服务主要包括检测服务、金融贷款服务、物业服务、酒店服务、教育服务、仓储服务等。

对于检测服务，在检测报告交付客户时确认收入；对于其他服务，在提供相关服务后确认收入。

(3) 工程代建收入：工程代建业务主要属于在某一时段内履行的履约义务，在合同期内按投入法确定的履约进度确认收入。根据工程承包项目的合同预算，对合同预计总收入、合同预计总成本作出合理估计后，根据监理、委托方确认的工程量清单所确认的实际完工量确定履约进度。

(4) 让渡资产使用权收入：本公司按照合同规定，按照履约进度在合同期内确认收入，在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入、收入的金额能可靠计量时确认让渡资产使用权收入。

(二十六) 合同成本

合同成本包括取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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。

为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，本公司将其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。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司对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预期能够取得的剩余对价；

(2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(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。

(二十七) 政府补助

1. 政府补助的类型

政府补助，是指公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认原则和确认时点

政府补助的确认原则：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

政府补助同时满足上述条件时才能予以确认。

3. 政府补助的计量

(1) 政府补助为货币性资产的，公司按照收到或应收的金额计量。

(2) 政府补助为非货币性资产的，公司按照公允价值计量；公允价值不能可靠取

得的，按照名义金额计量（名义金额为人民币 1 元）。

4. 政府补助的会计处理方法

（1）与资产相关的政府补助，在取得时冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

（2）与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，在取得时确认为递延收益，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。

B. 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，在取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

（4）与公司日常经营相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司的，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（5）已确认的政府补助需要退回的，分别下列情况处理：

A. 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

B. 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面金额，超出部分计入当期损益。

C. 属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十八）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 递延所得税资产的确认

（1）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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：①该项交易不是企业合并；②交易

发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；②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。

（3）对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，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。

3. 递延所得税负债的确认

（1）除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：①商誉的初始确认；②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

（2）公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（二十九）租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

1. 作为承租方租赁的会计处理方法

（1）使用权资产

在租赁期开始日，本公司作为承租人将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

A. 租赁负债的初始计量金额；

B. 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；

C. 发生的初始直接费用；

D. 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，属于为生产存货而发生的除外。

本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，对各类使用权资产采用年限平均法计提折旧。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，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，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。如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

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时，如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，将剩余金额计入当期损益。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，本公司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，本公司作为承租人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。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

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。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租

赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

2. 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但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。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁会计处理

在租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值参见本会计政策之第（八）项金融工具。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回交易

本公司按照本会计政策之第（二十五）项收入的规定评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者出租人未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预付租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为出租人向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按照公允价值调整相关销售利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司按照资产购买进行相应会计处理，并根据租赁准则对资产出租进行会计处理。

如果销售对价的公允价值与资产的公允价值不同，或者本公司未按市场价格收取租金，本公司将销售对价低于市场价格的款项作为预收租金进行会计处理，将高于市场价格的款项作为本公司向承租人提供的额外融资进行会计处理；同时按市场价格调整租金收入。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司确认一项与转让收入等额的金融资产。

（三十）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是公司在计量日能够进入的交易市场。公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价

值。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策、会计估计的变更以及差错更正说明

(一) 会计政策变更

本报告期公司发生的重要会计政策变更：

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
2023年8月，财政部发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11号）（以下简称“数据资源暂行规定”），自2024年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（1）	详见其他说明（1）
2023年11月，财政部发布了《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”），自2024年1月1日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（2）	详见其他说明（2）
2024年12月，财政部发布了《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”），自印发之日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	详见其他说明（3）	详见其他说明（3）

其他说明：

（1）财政部于 2023 年 8 月 21 日发布数据资源暂行规定，本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行。适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资

源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。在首次执行本规定时，应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。本公司执行数据资源暂行规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）财政部于 2023 年 11 月 9 日发布了解释第 17 号，本公司自 2024 年 1 月 1 日起施行。

A. 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确了贷款安排中的“契约条件”对流动性划分的影响，在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。在首次执行本解释的规定时，应当按照本解释的规定对可比期间信息进行调整。

B. 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号明确了企业供应商融资安排的范围和在现金流量表以及根据金融工具准则的相关风险信息披露要求。企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。在首次执行本解释的规定时，无需披露可比期间相关信息。

C. 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号明确了承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。在首次执行本解释的规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

本公司执行解释第 17 号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）财政部于 2024 年 12 月 31 日发布了解释第 18 号，本公司自印发之日起施行。

A. 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

解释第 18 号明确了保险公司对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的相关规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原已采用公允价值模式进行后续计量的，不得转为成本模式，且应当对在浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产全部采用公允价值模式计量。除上述情况外的其余投资性房地产应当按照有关规定，只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式，且采用公允价值模式计量需要符合投资性房地产准则有关采用公允价值模式进行后续计量的规定。执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》的企业在首次执行本解释的规定时，对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产原来按照成本模式进行后续计量，在首次执行本解释时转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更进行追溯调整。

B. 关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号明确了不属于单项履约义务的保证类质量保证应当按照或有事项准则的规定确认预计负债，在对保证类质量保证确认预计负债时，借方科目为“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，并在利润表中的“营业成本”项目列示，规范了预计负债在资产负债表中的列报，应当根据情况区分流动性，在“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。在首次执行本解释的规定时，应当作为会计政策变更进行追溯调整。

本公司执行解释第18号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期公司未发生会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本报告期公司未发生前期会计差错。

六、税项

(一)主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交增值税额	7%、5%
教育费附加	应交增值税额	3%
地方教育附加	应交增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
江西尚源物业服务股份有限公司	15%
赣州市南康区龙博城乡建设开发有限公司	20%
赣州市南康区云烁环保有限公司	20%
赣州市南康区云尚开发运营有限公司	20%
赣州市南康区云松开发运营有限公司	20%
赣州市南康区龙康工程管理有限公司	20%
赣州市南康区云歌物业服务有限公司	20%
赣州市南康区云创开发运营有限公司	20%
赣州市南康区云泰数据运营管理有限公司	20%
赣州市南康区龙祺工程管理有限公司	20%
赣州市南康区云岭开发运营有限公司	20%
赣州市南康区新唐保洁有限公司	20%
赣州市南康区康和延年养老服务有限公司	20%
赣州市南山天沐温泉运营管理有限公司	20%
赣州康顺开发有限公司	20%
赣州康云开发有限公司	20%
赣州康金开发有限公司	20%
赣州康利开发有限公司	20%
赣州市南康区七间店物业管理有限公司	20%
赣州市南康区人才交流和技能培训有限公司	20%
赣州市南康区空间规划设计院有限公司	20%
赣州汇康机电工程有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
赣州市南康区城发集团林业综合开发有限责任公司	20%
赣州市新尚生活服务有限公司	20%
赣州虔洪置业有限公司	20%
赣州市康有置业有限公司	20%
赣州康越置业有限公司	20%
赣州市南康区锦新置业有限公司	20%
赣州虔秀置业有限公司	20%
赣州市南康区惠康水利投资开发有限公司	20%
赣州市南康区南干水电有限公司	20%
赣州市南康区康越汽车租赁有限公司	20%
赣州市南康区康建建筑工程质量检测有限公司	20%
深圳市中军深赣供应链有限公司	20%
赣州南康区城发康城地产顾问有限公司	20%
江西恒松贸易发展有限公司	20%
江西昇达混凝土有限公司	20%
赣州康思置业有限公司	20%
赣州康行置业有限公司	20%
赣州康达置业有限公司	20%
赣州市南康区人才发展集团有限公司	20%
赣州市朝耀贸易有限公司	20%
赣州南康区融控项目管理合伙企业（有限合伙）	20%
江西新爽机电工程有限公司	20%
合并范围内其他纳税主体	25%

（二）税收优惠及批文

1、根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（税务总局公告2023年第6号）等规定，本报告期内子公司空间规划公司、林业综合公司、惠康水利投资开发公司、虔秀置业公司、康建检测公司、人才集团公司、新爽机电公司，二级子公司新唐保洁公司、延年养老服务公司、天沐温泉运营公司、龙博城乡建设公司、云烁环保公司、云尚开发运营公司、云松开发运营公司、龙康工程管理公司、云歌物业公

司、云创开发运营公司、云泰数据运营公司、龙祺工程管理公司、云岭开发运营公司、康顺开发公司、康云开发公司、康金开发公司、康利开发公司、七间店物业管理公司、新尚生活公司、虔洪置业公司、康有置业公司、康越置业公司、锦新置业公司、汇康机电公司、南干水电公司、康越汽车租赁公司、中军深赣公司、康城地产公司、恒松贸易公司、昇达混凝土公司、康思置业公司、康行置业公司、康达置业公司、人才交流和技能培训公司、朝耀贸易公司、融控项目管理合伙企业享受小型微利企业普惠性所得税减免政策。

2、根据《国务院关于支持赣南等原中央苏区振兴发展的若干意见》（国发〔2012〕21号）关于赣州市执行西部大开发政策的规定，参照产业结构调整指导目录（2019年本）第三十项十三条，一级子公司尚源物业公司享受减按15%的税率征收企业所得税。

3、根据《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第19号）、《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关征管事项的公告》（国家税务总局公告2023年第1号）文规定。自2023年1月1日至2027年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

4、根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号），自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额（万元）	取得方式
1	赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	房地产业	18,000.00	100.00	100.00	168,668.12	投资设立

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
2	赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑业	40,000.00	96.2445	96.2445	142,042.59	投资设立
3	赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	租赁和商务服务业	20,000.00	100.00	100.00	61,000.00	投资设立
4	赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑业	51,000.00	100.00	100.00	131,643.11	投资设立
5	赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	租赁和商务服务业	50,000.00	100.00	100.00	71,400.00	投资设立
6	江西城发尚源物业服务股份有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	房地产业	100.00	51.00	51.00	51.00	投资设立
7	赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑业	20,000.00	100.00	100.00	60,459.99	投资设立
8	赣州市南康区城发集团星冠贸易有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	批发和零售业	40,000.00	100.00	100.00	80,000.00	投资设立
9	赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	金融业	1,813.00	100.00	100.00	16,613.00	投资设立
10	赣州市南康区城发集团供应链管理有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	租赁和商务服务业	65,000.00	100.00	100.00	77,100.00	投资设立
11	赣州市南康区康建建筑工程质量检测有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	科学研究和技术服务业	0.00	100.00	100.00	5,635.22	非同一控制下的企业合并
12	赣州市南康区市政工程有限责任公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑业	0.00	100.00	100.00	1,030.57	非同一控制下的企业合并
13	赣州市南康区常青园运营服务有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	批发和零售业	100.00	100.00	100.00	100.00	投资设立
14	赣州市南康区人才发展集团有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	职业中介服务	222.55	100.00	100.00	368.00	非同一控制下的企业合并
15	赣州市南康区中油城发石油销售有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	批发和零售业	3,000.00	50.00	50.00	1,414.63	投资设立
16	赣州市南康区空间规划设计院有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	科学研究和技术服务业	0.00	100.00	100.00	0.00	投资设立
17	赣州市南康区城发集团林业综合开发有限责任公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	农、林、牧、渔业	0.00	100.00	100.00	0.00	投资设立
18	江西新爽机电工程有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑安装业	2,000.00	100.00	100.00	5,444.10	投资设立
19	赣州虔秀置业有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	房地产业	1,000.00	100.00	100.00	1,000.00	投资设立
20	赣州市南康区公共交通有限责任公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	交通运输、仓储和邮政业	15,500.00	100.00	100.00	9,223.66	同一控制下企业合并
21	赣州市南康区惠康水利投资开发有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	建筑业	0.00	100.00	100.00	1,288.17	同一控制下企业合并

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额(万元)	取得方式
22	赣州市南康区城发集团再生资源有限公司	一级	境内非金融子企业	赣州市南康区	赣州市南康区	再生资源回收与批发	20,000.00	100.00	100.00	20,000.00	同一控制下企业合并

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

本报告期不存在母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的情况。

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	级次	未纳入合并范围原因
1	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	66.00	66.00	500,000,000.00	224,351,953.00	一级	该公司投资协议约定“重大表决事项，需经项目公司股东会决议由全体股东一致表决通过”。

(四) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	非全资子公司名称	少数股东持股比例(%)	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	江西城发尚源物业服务股份有限公司	49.00	9,449,779.80	6,067,401.94	12,232,519.36
2	赣州市南康区中油城发石油销售有限公司	50.00	-1,144,521.05	0.00	10,154,256.17

2. 主要财务信息

项 目	本期数		上期数	
	尚源物业	中油城发	尚源物业	中油城发
流动资产	48,692,636.34	17,213,312.93	35,186,491.34	16,315,340.03
非流动资产	1,558,756.51	125,869,019.51	2,046,040.17	124,429,693.21
资产合计	50,251,392.85	143,082,332.44	37,232,531.51	140,745,033.24
流动负债	25,287,067.61	6,375,405.95	19,171,018.23	4,298,764.40
非流动负债	0.00	118,105,827.57	0.00	125,556,127.83
负债合计	25,287,067.61	124,481,233.52	19,171,018.23	129,854,892.23
营业收入	92,786,555.01	97,269,500.98	79,714,586.62	102,346,769.16
净利润	19,285,264.89	-2,289,042.09	15,324,449.16	-5,951,613.79
综合收益总额	19,285,264.89	-2,289,042.09	15,324,449.16	-5,951,613.79
经营活动现金流量	6,024,781.55	8,294,503.81	-1,829,539.15	13,435,794.46

(五)子公司与母公司会计期间不一致的，母公司编制合并财务报表的处理法。

本报告期不存在子公司与母公司会计期间不一致的情况。

(六)本期不再纳入合并范围的原子公司

根据“赣州市南康区城发数智信息产业有限责任公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城市建设发展集团有限公司持有的赣州市南康区城发数智信息产业有限责任公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，于 2024 年 8 月 29 日完成工商变更。

根据“赣州市南康区城发集团仓储运营管理有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城市建设发展集团有限公司持有的赣州市南康区城发集团仓储运营管理有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，于 2024 年 9 月 2 日完成工商变更。

根据“赣州市南康区城发集团家具产业科技运营服务有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城市建设发展集团有限公司持有的赣州市南康区城发集团家具产业科技运营服务有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，于 2024 年 8 月 31 日完成工商变更。

根据赣州市南康区监督管理办公室《关于赣州市南康区众安矿业有限公司股权划转的回复意见》，将赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司持有的赣州市南康区众安矿业有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，于 2024 年 8 月 31 日完成工商变更。

根据“赣州虔丽置业有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城市建设发展集团有限公司持有的赣州虔丽置业有限公司 100%股权，以 1,000.00 万元的价格转让给赣州市南康区国有资产监督管理办公室，于 2024 年 11 月 1 日完成工商变更。

根据“赣州市瑞康建设运营管理有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司持有的赣州市瑞康建设运营管理有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区国有资产监督管理办公室，于 2024 年 11 月 5

日完成工商变更。

根据“江西省汇龙检测技术服务有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司持有的江西省汇龙检测技术服务有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，于 2024 年 12 月 4 日完成工商变更。

根据“赣州市南康区惠民市场开发有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城市建设发展集团有限公司持有的赣州市南康区惠民市场开发有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，于 2024 年 12 月 12 日完成工商变更。

根据“赣州市南康区云锦开发运营有限公司”的股东会决议和股权转让协议，将赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司持有的赣州市南康区云锦开发运营有限公司 100%股权，以 257.00 万元的价格转让给赣州市南康区发展投资控股集团有限公司，于 2024 年 12 月 31 日完成工商变更。

(七) 本期新纳入合并范围的主体

名称	期末净资产	本期净利润
江西新爽机电工程有限公司	52,216,082.94	122,947.74
赣州康思置业有限公司	-227,438.82	-227,438.82
赣州康行置业有限公司	-93,248.09	-93,248.09
赣州康达置业有限公司	-148,663.91	-148,663.91
赣州市朝耀贸易有限公司	-322,846.38	-322,846.38
赣州市南康区康宏人力资源服务有限公司	2,216,258.65	-14,948.33
赣州市南康区人才发展集团有限公司	4,474,701.58	650,762.23
赣州市瑞康建设运营管理有限公司	114,818,416.63	-102,514.34
江西省汇龙检测技术服务有限公司	6,835,478.33	1,049,877.96
赣州南康区融控项目管理合伙企业（有限合伙）	100,000,266.77	266.77

(八) 本期发生的同一控制下企业合并情况

本报告期未发生同一控制下企业合并情况。

(九) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

公司名称	购买日	购买日前持有被购买方的权益比例	企业合并中取得被购买方的权益比例	账面净资产	可辨认净资产公允价值		交易对价	商誉	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
					金额	确定方法				
赣州市瑞康建设运营管理有限公司	2024-1-31	33.00%	67.00%	114,920,930.97	114,920,930.97		75,000,000.00		0.00	-102,514.34
江西省汇龙检测技术服务有限公司	2024-1-31	0.00%	100.00%	5,785,600.37	5,785,600.37		0.00		2,390,053.47	1,049,877.96
赣州市南康区人才发展集团有限公司	2024-8-26	0.00%	100.00%	592.732.37	592.732.37		680,000.00	87,267.63	1,220,872.08	650,762.23

(十) 本期发生的吸收合并

本报告期未发生吸收合并。

(十一) 子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本报告期无子企业使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制。

(十二) 纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息

本报告期无纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关信息。

(十三) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本报告期未发生母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况。

(十四) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

本报告期无子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况。

八、合并财务报表重要项目的说明

(除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位；“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日)

(一) 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	53,923.61	82,415.49
银行存款	598,359,986.98	525,304,914.24
其他货币资金	603,137,134.77	580,984,075.31
合 计	1,201,551,045.36	1,106,371,405.04

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	328,131,613.96	369,183,597.43
信用证保证金	3,231,000.00	152,310,000.00
按揭保证金	19,158,559.47	24,821,757.12
用于担保的定期存款或通知存款	110,000,000.00	30,000,000.00
银行存款中冻结户	11,215,884.47	25,696,073.60
合 计	471,737,057.90	602,011,428.15

(二) 应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	136,657,476.55		136,657,476.55	68,467,480.79		68,467,480.79
商业承兑汇票	2,196,264.00		2,196,264.00	184,447,128.78		184,447,128.78
合 计	138,853,740.55		138,853,740.55	252,914,609.57		252,914,609.57

2. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	503,802,965.63	194,657,476.55
合 计	503,802,965.63	194,657,476.55

(三) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,118,566,816.55	32,304,152.46	1,179,131,662.23	43,177,824.60
1-2 年（含 2 年）	930,887,411.84	19,587,655.34	126,613,859.17	27,244,969.83
2-3 年（含 3 年）	58,525,929.43	18,296,553.80	38,777,744.25	6,857,949.36
3-4 年（含 4 年）	8,788,788.83	4,259,620.79	63,243.12	63,243.12
4-5 年（含 5 年）	63,243.12	63,243.12	4,088,883.36	4,076,608.36
5 年以上	6,681,601.88	5,181,601.88	2,593,318.52	1,093,318.52
合 计	2,123,513,791.65	79,692,827.39	1,351,268,710.65	82,513,913.79

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,029,635,118.86	48.49	37,454,061.75	3.64	992,181,057.11
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,093,878,672.79	51.51	42,238,765.64	3.86	1,051,639,907.15
其中：账龄组合	1,093,878,672.79	51.51	42,238,765.64	3.86	1,051,639,907.15
合 计	2,123,513,791.65	100.00	79,692,827.39	3.75	2,043,820,964.26

【续上表】

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	36,096,670.28	2.67	34,289,586.64	94.99	1,807,083.64
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,315,172,040.37	97.33	48,224,327.15	3.67	1,266,947,713.22
其中：账龄组合	1,315,172,040.37	97.33	48,224,327.15	3.67	1,266,947,713.22
合 计	1,351,268,710.65	100.00	82,513,913.79	6.11	1,268,754,796.86

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
赣州市南康区财政局	1,003,294,179.16	12,760,205.69	1.27	对方系行政事业单位，坏账可能性较低
卓厦建工集团有限公司	10,912,099.12	10,912,099.12	100.00	已起诉，失信被执行人
北京旷轩建设工程有限公司	1,273,006.00	1,273,006.00	100.00	对方经营异常，失信被执行人
赣州方易建材有限公司	47,358.52	47,358.52	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
江西泽居电子商务有限公司	32,370.12	22,628.17	69.90	已起诉、预计收回可能性很低
赖祥福	306,188.84	219,852.00	71.80	已起诉、预计收回可能性很低
易小丽	96,857.66	69,852.81	72.12	已起诉、预计收回可能性很低
明淼	17,474.40	5,474.40	31.33	已起诉、预计收回可能性很低
廖检根	707,737.44	707,737.44	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
江西益众物业管理有限公司	6,572,583.38	5,072,583.38	77.18	已起诉、预计收回可能性很低
吴余清	69,918.00	69,918.00	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
吴玉兰	9,855.50	9,855.50	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
彭冲	3,850.00	3,850.00	100.00	已起诉、预计收回可能性很低

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
李管	88,539.55	76,539.55	86.45	已起诉、预计收回可能性很低
江西满分家居有限公司	63,243.12	63,243.12	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
赣州雅麦嘉实业有限公司	664,653.44	664,653.44	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
江西尚力百居美酒店家居装饰有限公司	1,217,517.14	1,217,517.14	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
江西道道贸易有限公司	3,466,666.67	3,466,666.67	100.00	对方不予确认, 预计收回可能性很低
江西家有儿女家具有限公司	791,020.80	791,020.80	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
合 计	1,029,635,118.86	37,454,061.75	—	—

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	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(含1年)	939,451,188.20	85.88	30,300,768.62	1,173,611,239.98	89.24	37,746,218.94
1-2年(含2年)	104,847,958.29	9.58	7,056,267.59	106,308,387.72	8.08	7,157,765.43
2-3年(含3年)	44,316,669.05	4.05	4,148,040.22	35,222,567.67	2.66	3,302,772.78
3-4年(含4年)	5,233,612.25	0.48	704,444.21			
4-5年(含5年)				24,550.00	0.01	12,275.00
5年以上	29,245.00	0.01	29,245.00	5,295.00	0.01	5,295.00
合 计	1,093,878,672.79	100.00	42,238,765.64	1,315,172,040.37	100.00	48,224,327.15

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
赣州市南康区财政局	1,003,609,720.65	47.26	12,780,122.08
赣州爱康光电科技有限公司	307,567,928.42	14.48	9,934,444.09
赣州市南康区康之旅文化旅游有限公司	131,399,792.61	6.19	4,244,213.30
江西金品铜业科技有限公司	91,065,335.00	4.29	2,941,410.32
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	43,952,174.02	2.07	3,215,900.16
合 计	1,577,594,950.70	74.29	33,116,089.95

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		减值准备	账面余额		减值准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	501,201,535.64	21.58		503,564,259.13	22.51	
1-2 年 (含 2 年)	90,913,815.86	3.91		40,113,388.34	1.79	
2-3 年 (含 3 年)	38,963,122.62	1.68		529,072,339.16	23.65	
3 年以上	1,691,277,718.82	72.83		1,164,201,339.66	52.05	
合 计	2,322,356,192.94	100.00		2,236,951,326.29	100.00	

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司、赣州市南康区城市建设发展集团有限公司、赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司	赣州市南康区住房保障安置服务中心	1,649,667,459.40	1-2 年、2-3 年、3 年以上	项目征拆资金, 结算周期长
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区住房和城乡建设局	43,900,000.00	2-3 年、3 年以上	征地拆迁款, 结算周期长
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	南康区镜坝镇人民政府	29,753,709.44	3 年以上	征地拆迁款, 结算周期长
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	南康区龙回镇政府	23,879,893.57	3 年以上	征地拆迁款, 结算周期长
赣州市南康区城发集团供应链管理有限公司	赣州市开源科技有限公司	20,001,640.03	1-2 年、2-3 年	预付货款
合 计		1,767,202,702.44	—	—

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	减值准备
赣州市南康区住房保障安置服务中心	1,661,050,239.40	71.52	
中电建生态环境集团有限公司	114,517,525.00	4.93	
江西春源金属材料有限公司	55,000,000.00	2.37	
江西瑞景生态建设发展有限公司	47,330,587.20	2.04	
云南红投国际投资开发集团有限公司	45,161,829.99	1.94	
合 计	1,923,060,181.59	82.80	

(五) 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		12,682,237.48

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款项	9,473,431,382.84	7,091,847,214.10
合 计	9,473,431,382.84	7,104,529,451.58

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

本报告期无应收利息情况。

(2) 重要逾期利息

本报告期无逾期利息情况。

2. 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利		12,682,237.48	—	—
其中：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，被投资单位确认分配股利				
(2) 应收普通股股利		12,682,237.48	—	-
合 计		12,682,237.48	—	—

3. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,958,314,590.96	37,350,166.04	2,796,368,202.55	30,884,331.94
1-2 年（含 2 年）	1,736,444,636.38	43,750,694.82	1,311,387,159.92	17,904,317.33
2-3 年（含 3 年）	1,309,196,491.98	22,787,022.30	504,450,386.87	8,986,379.99
3-4 年（含 4 年）	391,586,687.54	11,016,058.56	486,910,644.87	12,294,643.46
4-5 年（含 5 年）	282,400,025.95	14,069,348.17	1,304,508,032.55	35,006,434.71
5 年以上	2,088,483,630.92	164,021,391.00	900,488,175.02	107,189,280.25
合 计	9,766,426,063.73	292,994,680.89	7,304,112,601.78	212,265,387.68

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	38,261,640.24	0.39	38,261,640.24	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	9,728,164,423.49	99.61	254,733,040.65	2.62	9,473,431,382.84
其中：账龄组合	9,549,193,372.70	97.78	254,733,040.65	2.67	9,294,460,332.05
其他组合	178,971,050.79	1.83			178,971,050.79
合 计	9,766,426,063.73	100.00	292,994,680.89	3.00	9,473,431,382.84

【续上表】

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项	40,988,889.08	0.56	40,988,889.08	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	7,263,123,712.70	99.44	171,276,498.60	2.36	7,091,847,214.10
其中：账龄组合	7,041,531,543.17	96.41	171,276,498.60	2.43	6,870,255,044.57
其他组合	221,592,169.53	3.03			221,592,169.53
合 计	7,304,112,601.78	100.00	212,265,387.68	2.91	7,091,847,214.10

单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	4,451,631.62	4,451,631.62	100.00	对方不予确认，预计收回可能性很低
赣州市南康区上喜家具有限公司	4,850,000.00	4,850,000.00	100.00	公司已注销，预计无法收回
赣州雷博斯电子科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	公司经营异常，预计无法收回
江西瑞安木业有限公司	522,700.00	522,700.00	100.00	起诉中，预计无法收回
康晓斌	1,957,000.00	1,957,000.00	100.00	起诉中，预计无法收回
（钟龙飞）江西郎客名家家具有限公司	2,157,100.00	2,157,100.00	100.00	起诉中，预计无法收回
江西嘉宏汽车产业发展有限公司	19,041,000.00	19,041,000.00	100.00	公司已注销，预计无法收回
江西高丰家具有限公司	282,208.62	282,208.62	100.00	已起诉，预计收回可能性很低
合 计	38,261,640.24	38,261,640.24		—

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	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 (含 1 年)	3,914,710,599.83	41.00	34,717,105.16	2,754,653,996.92	39.12	28,788,460.57
1-2 年 (含 2 年)	1,764,091,269.37	18.47	41,608,915.46	1,243,203,064.01	17.66	17,861,299.62
2-3 年 (含 3 年)	1,227,869,844.69	12.86	22,787,022.30	394,955,259.99	5.61	8,986,379.99
3-4 年 (含 4 年)	308,629,295.42	3.23	11,016,058.56	482,734,394.87	6.85	12,294,643.46
4-5 年 (含 5 年)	280,399,745.95	2.94	14,069,348.17	1,299,479,717.90	18.45	30,006,434.71
5 年以上	2,053,492,617.44	21.50	130,534,591.00	866,505,109.48	12.31	73,339,280.25
合 计	9,549,193,372.70	100.00	254,733,040.65	7,041,531,543.17	100.00	171,276,498.60

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收押金、保证金、代收代付款等无回收风险款项组合	178,971,050.79			221,592,169.53		
合 计	178,971,050.79			221,592,169.53		

(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)	
期初余额			212,265,387.68	212,265,387.68
期初余额在本期			212,265,387.68	212,265,387.68
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提			91,278,745.69	91,278,745.69
本期转回			10,547,352.48	10,547,352.48
本期转销				
本期核销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
其他变动			-2,100.00	-2,100.00
期末余额			292,994,680.89	292,994,680.89

注 1：其他变动系期末家具产业公司未纳入合并范围。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
赣州市南康区财政局	往来款、保证金	5,142,468,998.48	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、5 年以上	52.65	76,524,212.02
赣州市南康区住房保障安置服务中心	往来款、保证金	1,594,613,701.47	1 年以内、1-2 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	16.33	73,410,365.66
赣州虔南置业有限公司	往来款	555,580,000.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.69	7,308,911.54
赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司	往来款	370,355,910.43	1 年以内	3.79	3,703,518.60
赣州虔丽置业有限公司	往来款	307,561,288.63	1 年以内、1-2 年	3.15	15,377,944.43
合 计	—	7,970,579,899.01	—	81.61	176,324,952.25

(5) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

本报告期无由金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(6) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

本报告期无其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额。

(7) 企业应披露涉及政府补助的应收款项。

本报告期无企业应披露涉及政府补助的应收款项。

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	898,431.32		898,431.32	674,206.94		674,206.94
库存商品	86,749,983.66	2,561,702.85	84,188,280.81	105,687,925.44	8,191,656.63	97,496,268.81
开发成本、开发间接费用	4,206,888,703.86	1,327,386.41	4,205,561,317.45	4,911,996,872.15	1,327,386.41	4,910,669,485.74

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发产品	3,064,278,838.21		3,064,278,838.21	1,587,610,207.90		1,587,610,207.90
待开发土地	5,219,502,571.29		5,219,502,571.29	5,882,178,211.46		5,882,178,211.46
周转材料（包装物、低 值易耗品等）	185,271.05		185,271.05	290,880.81		290,880.81
合同履约成本（摊销期 限不超过一年）	364,835,501.76		364,835,501.76	363,541,985.34		363,541,985.34
合 计	12,943,339,301.15	3,889,089.26	12,939,450,211.89	12,851,980,290.04	9,519,043.04	12,842,461,247.00

2. 待开发土地明细如下:

序号	取得方式	土地证编号	土地面积（平 方米）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
1	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 691 号	32,289.00	23,756,152.42			23,756,152.42	
2	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 688 号	5,522.00	3,896,908.01			3,896,908.01	
3	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 693 号	15,172.00	17,313,381.08			17,313,381.08	
4	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 418 号	46,656.00	79,161,006.92			79,161,006.92	
5	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 692 号	18,692.00	17,400,948.56			17,400,948.56	
6	招拍挂	赣（2019）南康区不动 产权证第 0029800 号	7,514.60	13,201,314.06			13,201,314.06	
7	招拍挂	赣（2019）南康区不动 产权证第 0029801 号	5,302.40	9,315,019.78			9,315,019.78	
8	招拍挂	赣（2019）南康区不动 产权证第 0029808 号	49,506.67	62,440,783.40			62,440,783.40	
9	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 686 号	32,746.67	41,793,757.00			41,793,757.00	
10	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 417 号	35,700.00	45,562,822.50			45,562,822.50	
11	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 729 号	6,339.00	9,708,373.67		9,708,373.67		赣州市南康区财政 局收回
12	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 728 号	37,360.00	56,660,113.70		56,660,113.70		赣州市南康区财政 局收回
13	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 725 号	30,770.00	46,663,171.55			46,663,171.55	
14	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 726 号	47,311.00	73,878,970.16		73,878,970.16		赣州市南康区财政 局收回
15	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 727 号	27,133.00	42,372,136.96		42,372,136.96		赣州市南康区财政 局收回
16	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 731 号	53,074.00	92,446,185.24			92,446,185.24	
17	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 732 号	23,021.00	39,753,122.03			39,753,122.03	
18	招拍挂	赣市康国用（2014） 第 733 号	50,536.00	90,301,925.60		90,301,925.60		赣州市南康区财政 局收回
19	招拍挂	赣（2019）南康区不动 产权证第 0009343 号	66,667.00	99,104,937.27			99,104,937.27	

序号	取得方式	土地证编号	土地面积（平方米）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
20	招拍挂	赣市康国用（2014）第 724 号	21,227.00	42,073,802.57		42,073,802.57		
21	招拍挂	赣市康国用（2014）第 722 号	13,904.00	18,372,882.04			18,372,882.04	
22	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022171 号	154,932.48	686,971,057.52			686,971,057.52	
23	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022231 号	12,433.00	49,081,452.00			49,081,452.00	
24	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0001094 号	12,876.00	45,105,120.78			45,105,120.78	
25	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0001391 号	19,287.20	54,280,432.97			54,280,432.97	
26	招拍挂	赣（2019）南康区不动产权第 0029803 号	47,080.00	59,384,145.86			59,384,145.86	
27	招拍挂	赣（2019）南康区不动产权第 0029809 号	19,860.00	25,646,660.58			25,646,660.58	
28	招拍挂	土地证尚在办理	23,600.12	2,887,340.00			2,887,340.00	上坪液化气站 DBE2017097
29	招拍挂	土地证尚在办理	6,384.10	7,216,118.08			7,216,118.08	DBE2018132 商务设施用地
30	划拨	土地证尚在办理	383,945.09	147,758,656.00			147,758,656.00	共 58 个地块，分布在赣州市南康区唐江镇
31	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022813 号	54,663.21	241,855,424.43	1,108,920.52		242,964,344.95	
32	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022077 号	29,264.50	317,127,826.94	293,897.74	317,421,724.68		期末虔丽公司未纳入合并范围
33	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022532 号	27,615.86	272,457,404.72	1,639,162.35		274,096,567.07	
34	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022034 号	20,376.50	186,212,998.31	188,124.67		186,401,122.98	
35	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022035 号	44,223.76	429,884,840.71	2,419,714.57		432,304,555.28	
36	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022528 号	45,992.37	246,585,376.66	1,363,438.55		247,948,815.21	
37	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022525 号	28,206.88	218,092,924.32	927,549.03		219,020,473.35	
38	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022526 号	24,559.00	263,990,108.63	1,476,836.40		265,466,945.03	
39	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022517 号	31,109.28	184,936,554.64	786,376.06		185,722,930.70	
40	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022812 号	120,993.83	373,160,731.25	3,004,529.77		376,165,261.02	
41	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022522 号	64,598.33	316,416,147.75	2,547,407.57		318,963,555.32	
42	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022521 号	30,679.06	60,792,948.98	488,247.13		61,281,196.11	
43	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022520 号	13,090.05	67,497,048.50	542,011.22		68,039,059.72	
44	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022519 号	23,395.00	88,164,792.92	708,403.34		88,873,196.26	
45	招拍挂	赣（2018）南康区不动产权第 0022523 号	19,675.42	90,352,016.13	726,012.25		91,078,028.38	

序号	取得方式	土地证编号	土地面积（平方米）	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
46	招拍挂	赣（2020）南康区不动产权第 0037140 号	19,299.80	128,312,469.86	1,032,893.40		129,345,363.26	
47	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0443381 号	10,583.40	63,182,879.00			63,182,879.00	
48	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0443387 号	3,925.00	7,331,783.00			7,331,783.00	
49	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0443388 号	9,986.00	22,654,039.00		22,654,039.00		赣州市南康区财政局收回
50	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0443384 号	3,825.00	7,265,406.00			7,265,406.00	
51	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0037516 号	20,921.00	85,749,561.00			85,749,561.00	
52	招拍挂	土地证尚在办理	24,399.20	102,638,625.00			102,638,625.00	东山－南水组团 NS1-04-A03 地块
53	招拍挂	土地证尚在办理	93,694.73	11,068,880.00			11,068,880.00	龙岭新区 J1-43-04 地块
54	招拍挂	赣（2022）南康区不动产权第 0038820 号	17,332.00	12,827,687.40		12,827,687.40		赣州市南康区财政局收回
55	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0005503 号	156,792.05	19,637,787.00			19,637,787.00	
56	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0024263 号	19,634.50	2,475,420.00		2,475,420.00		赣州市南康区财政局收回
57	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0005501 号	53,047.95	6,667,416.50			6,667,416.50	
58	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0005488 号	7,917.10	1,009,440.00			1,009,440.00	
59	招拍挂	赣（2021）南康区不动产权第 0024264 号	36,140.70	4,548,480.00			4,548,480.00	
60	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0005487 号	236,064.23	29,543,403.50			29,543,403.50	
61	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0005485 号	37,087.00	4,674,120.00			4,674,120.00	
62	招拍挂	赣（2024）南康区不动产权第 0005480 号	92,098.82	11,554,971.00		11,554,971.00		赣州市南康区财政局收回
合 计			2,728,032.86	5,882,178,211.46	19,253,524.57	681,929,164.74	5,219,502,571.29	

(七) 合同资产

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
工程施工项目合同相关	308,352.00		308,352.00			
合 计	308,352.00		308,352.00			

(八) 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	146,004,256.80	120,612,366.23
合 计	146,004,256.80	120,612,366.23

(九) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴税金	199,514,307.15	208,714,725.95
待认证进项税	149,726,303.56	141,336,500.45
待抵扣进项税	164,796,735.64	37,812,352.02
受让债权	800,000.00	800,000.00
其他	6,223.75	
合 计	514,843,570.10	388,663,578.42

(十) 债权投资

1. 债权投资情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收委托贷款	172,713,655.49	7,379,400.00	165,334,255.49	207,700,000.00	7,379,400.00	200,320,600.00
不良债权	20,403,119.13	20,403,119.13		20,403,119.13	20,403,119.13	
合 计	193,116,774.62	27,782,519.13	165,334,255.49	228,103,119.13	27,782,519.13	200,320,600.00

2. 期末重要的债权投资情况

债权项目	面值	票面利率%	实际利率%	到期日
赣州市大自然家居有限公司/江西银行南康支行	20,474,510.27	4.95%	4.95%	2029-6-24
赣州市大自然家居有限公司/江西银行南康支行	25,000,000.00	4.95%	4.95%	2029-7-18
赣州市大自然家居有限公司/兴业银行南康支行	50,000,000.00	4.50%	4.50%	2029-12-21
赣州市大自然家居有限公司/兴业银行南康支行	19,630,700.00	4.50%	4.50%	2029-12-5
江西爱通科技有限公司/江西银行南康支行	20,000,000.00	6.20%	6.20%	2025-1-19
合 计	135,105,210.27	——	——	——

(十一) 长期应收款

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	70,567,852.44	2,142,998.60	68,424,853.84	118,863,259.24	2,298,510.26	116,564,748.98
其中：未实现融资收益	-7,322,484.56		-7,322,484.56	-21,477,019.46		-21,477,019.46
合 计	70,567,852.44	2,142,998.60	68,424,853.84	118,863,259.24	2,298,510.26	116,564,748.98

(十二) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资	78,897,859.14	76,387,231.65	112,923,907.22	42,361,183.57
对联营企业投资	1,544,634,344.81	135,108,494.26	59,061,218.36	1,620,681,620.71
小 计	1,623,532,203.95	211,495,725.91	171,985,125.58	1,663,042,804.28
减：长期股权投资减值准备				
合 计	1,623,532,203.95	211,495,725.91	171,985,125.58	1,663,042,804.28

2. 长期股权投资明细

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
合 计	2,089,841,177.39	1,623,532,203.95	277,451,953.00		-72,636,110.39
一、合营企业					
赣州市瑞康建设运营管理有限公司	116,100,000.00	37,620,929.83	75,000,000.00		302,977.39
江西瑞景生态建设发展有限公司	1,020,000.00				3,362,279.65
赣州市南康区越发置业有限公司	49,000,000.00	41,276,929.31			-2,278,025.39
小 计	166,120,000.00	78,897,859.14	75,000,000.00		1,387,231.65
二、联营企业					
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	224,351,953.00		191,351,953.00		-37,498,276.57
中化学南方建投（江西）有限公司	34,000,000.00	42,275,597.79	6,800,000.00		15,426,583.44
赣州水务股份有限公司	21,759,224.39	49,277,954.82			
中铁建投（赣州）城市开发有限公司	1,060,000,000.00	1,064,915,187.90			5,153,139.97
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	106,250,000.00	58,925,906.65			-6,732,817.43
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	339,450,000.00	182,284,626.89			-49,530,470.05
赣州南泰商业保理有限公司	20,010,000.00	25,288,530.02			1,119,682.94
功夫动漫股份有限公司	100,000,000.00	108,031,781.91			4,288,393.83
赣州深赣建设工程有限公司	13,600,000.00	13,634,758.83			-4,352,768.69
赣州市南康区中科城发新能源有限公司	3,300,000.00		3,300,000.00		-1,831,993.60
璞瑞康工业设计（江西）股份有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		-64,815.88

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
小 计	1,923,721,177.39	1,544,634,344.81	202,451,953.00		-74,023,342.04

【续上表】

被投资单位名称	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末余额
	其他综合收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合 计	724,223.99	5,955,659.31	5,480,032.36	0.00	166,505,093.22	1,663,042,804.28	
一、合营企业							
赣州市瑞康建设运营管理有限公司					112,923,907.22		
江西瑞景生态建设发展有限公司						3,362,279.65	
赣州市南康区越发置业有限公司						38,998,903.92	
小 计				0.00	112,923,907.22	42,361,183.57	
二、联营企业							
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司						153,853,676.43	
中化学南方建投（江西）有限公司		2,445,050.12	5,480,032.36			61,467,198.99	
赣州水务股份有限公司	792,621.99	3,510,609.19			53,581,186.00	0.00	
中铁建投（赣州）城市开发有限公司						1,070,068,327.87	
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司						52,193,089.22	
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司						132,754,156.84	
赣州南泰商业保理有限公司						26,408,212.96	
功夫动漫股份有限公司	-68,398.00					112,251,777.74	
赣州深赣建设工程有限公司						9,281,990.14	
赣州市南康区中科城发新能源有限公司						1,468,006.40	
璞瑞康工业设计（江西）股份有限公司						935,184.12	
小 计	724,223.99	5,955,659.31	5,480,032.36	0.00	53,581,186.00	1,620,681,620.71	

3. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	本期数		上期数	
	瑞景生态	越发置业	瑞景生态	越发置业
流动资产	155,440,555.05	1,172,293,113.79	152,324,550.58	1,136,228,351.62
非流动资产	895,922.97	74,082.72	814,921.21	253,198.51

项 目	本期数		上期数	
	瑞景生态	越发置业	瑞景生态	越发置业
资产合计	156,336,478.02	1,172,367,196.51	153,139,471.79	1,136,481,550.13
流动负债	140,743,772.82	794,221,209.19	144,057,820.67	713,723,864.73
非流动负债	9,000,000.00	299,000,000.00	10,000,000.00	339,000,000.00
负债合计	149,743,772.82	1,093,221,209.19	154,057,820.67	1,052,723,864.73
净资产	6,592,705.20	79,145,987.32	-918,348.88	83,757,685.40
按持股比例计算的净资产份额	3,362,279.65	38,781,533.79	-468,357.93	41,041,265.85
调整事项		217,370.13	468,357.93	235,663.46
对合营企业权益投资的账面价值	3,362,279.65	38,998,903.92		41,276,929.31
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	39,907,118.67	16,534,538.78	12,743.01	20,660,377.36
财务费用	3,578,927.15	-75,696.18	830,385.65	-96,557.62
所得税费用	-	-		
净利润	235,841.65	-4,649,031.41	-2,565,627.76	-8,461,319.52
其他综合收益				
综合收益总额	235,841.65	-4,649,031.41	-2,565,627.76	-8,461,319.52
企业本期收到的来自合营企业的股利				

4. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本期数			上期数		
	中化学建投	中铁建投	众拓家具	中化学建投	中铁建投	众拓家具
流动资产	1,919,892,979.27	105,811,026.10	1,823,505,937.18	1,766,335,484.70	834,030,261.98	556,886,275.00
非流动资产	48,153,327.29	1,535,579,908.72	2,937,139,004.42	2,872,108.10	706,479,810.17	5,089,680,963.71
资产合计	1,968,046,306.56	1,641,390,934.82	4,760,644,941.60	1,769,207,592.80	1,540,510,072.15	5,646,567,238.71
流动负债	1,786,714,087.37	370,164,635.54	1,216,879,439.45	1,644,857,330.29	50,559,441.66	1,391,910,928.38
非流动负债	536,070.80	20,543,020.53	3,012,748,874.79		290,798,751.46	3,525,517,802.76
负债合计	1,787,250,158.17	390,707,656.07	4,229,628,314.24	1,644,857,330.29	341,358,193.12	4,917,428,731.14
净资产	180,796,148.39	1,250,683,278.75	531,016,627.36	124,350,262.51	1,199,151,879.03	729,138,507.57
按持股比例计算的净资产份额	61,470,690.45	125,068,327.87	132,754,156.84	42,279,089.25	119,915,187.90	182,284,626.89
调整事项	-3,491.46	945,000,000.00		-3,491.46	945,000,000.00	
对合营企业权益投资的账面价值	61,467,198.99	1,070,068,327.87	132,754,156.84	42,275,597.79	1,064,915,187.90	182,284,626.89

项 目	本期数			上期数		
	中化学建投	中铁建投	众拓家具	中化学建投	中铁建投	众拓家具
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	1,077,366,032.09	529,254,936.68	626,857,857.80	1,394,759,295.95	237,709,068.83	652,293,566.34
净利润	45,372,304.23	51,531,399.72	-261,325,446.49	25,583,717.83	31,287,277.22	-16,586,133.88
其他综合收益						
综合收益总额	45,372,304.23	51,531,399.72	-261,325,446.49	25,583,717.83	31,287,277.22	-16,586,133.88
企业本期收到的来自合营企业的股利	5,480,032.36			7,310,379.54		

5. 不重要合营企业和联营企业的汇总信息

项 目	本期数	上期数
合营企业：	—	—
投资账面价值合计		37,620,929.83
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	—	-13,333.08
其他综合收益		
综合收益总额		-13,333.08
联营企业：	—	—
投资账面价值合计	356,391,937.01	255,158,932.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-105,461,196.40	69,750,735.37
其他综合收益		
综合收益总额	-105,461,196.40	69,750,735.37

(十三) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
赣州市南康区污水处理有限责任公司	242,953,500.00	242,953,500.00
赣州银行股份有限公司	343,767,636.70	399,862,312.82
赣州市融资担保集团有限公司	54,955,717.90	50,402,362.38
江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司	194,368,903.66	200,000,000.00
赣州发展美家家居产业基金投资	65,076,050.88	97,603,631.30

项 目	期末余额	期初余额
赣州市南康区公共服务一期项目有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00
赣州市大广南康南连接线项目有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00
江西城市云信息投资有限公司	0.00	0.00
江西中财宝辉担保有限公司	0.00	0.00
合 计	921,121,809.14	1,010,821,806.50

2. 期末其他权益工具投资情况

项目名称	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
赣州市南康区污水处理有限责任公司					非交易性的权益工具投资	
赣州银行股份有限公司	3,875,101.83	14,693,434.26			非交易性的权益工具投资	
赣州市融资担保集团有限公司	256,400.00	256,400.00			非交易性的权益工具投资	
江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司					非交易性的权益工具投资	
赣州发展美家家居产业基金投资					非交易性的权益工具投资	
赣州市南康区公共服务一期项目有限责任公司					非交易性的权益工具投资	
赣州市大广南康南连接线项目有限责任公司					非交易性的权益工具投资	
江西城市云信息投资有限公司					非交易性的权益工具投资	
江西中财宝辉担保有限公司					非交易性的权益工具投资	
合 计	4,131,501.83	14,949,834.26	-	-		

(十四) 其他非流动金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
赣州市地方铁路建设投资有限公司	84,202,000.00	80,504,000.00
全球投资12号单一资产管理计划汇森家居基石	196,700,000.00	200,000,000.00
赣州招商致远股权投资基金	17,459,772.33	16,741,402.59
前海股交投资控股（深圳）有限公司	0.00	0.00
赣州尚祐家具产业创新发展基金（有限合伙）	2,688,023.87	2,753,520.60
珠海境成赣粤壹号产业投资基金	102,023,274.00	107,067,966.28
智慧互联电信方舟（深圳）创业投资基金合伙企业（有限合伙）	76,475,040.46	79,258,030.90
美鸿（赣州）产业基金合伙企业（有限合伙）	3,727,275.63	29,849,612.55

项 目	期末公允价值	期初公允价值
赣州尚佑基金管理有限公司	344,861.39	374,983.44
达闼机器人股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00
赣州虔锦置业有限公司	26,615,533.33	26,615,533.33
合 计	660,235,781.01	693,165,049.69

(十五) 投资性房地产

1. 以成本计量

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,739,446,661.92	85,867,085.56	282,767,011.23	2,542,546,736.25
其中：房屋、建筑物	2,739,446,661.92	85,867,085.56	282,767,011.23	2,542,546,736.25
土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	143,205,950.75	66,400,400.14	28,250,169.87	181,356,181.02
其中：房屋、建筑物	143,205,950.75	66,400,400.14	28,250,169.87	181,356,181.02
土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	2,596,240,711.17			2,361,190,555.23
其中：房屋、建筑物	2,596,240,711.17			2,361,190,555.23
土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	2,596,240,711.17			2,361,190,555.23
其中：房屋、建筑物	2,596,240,711.17			2,361,190,555.23
土地使用权				

2. 披露未办妥产权证书的投资性房地产账面价值及原因。

项 目	期末账面价值	未办妥产权证书的原因
唐江镇9宗资产	13,488,457.03	尚在办理
合 计	13,488,457.03	

(十六) 固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,188,468,922.57	1,250,355,435.10
合 计	1,188,468,922.57	1,250,355,435.10

1. 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,628,856,418.98	28,916,730.23	39,971,082.33	1,617,802,066.88
其中：房屋及建筑物	1,435,089,957.34	11,773,280.67	17,076,160.12	1,429,787,077.89
机器设备	30,878,947.60	13,197,177.09	3,357,357.09	40,718,767.60
运输工具	104,810,534.05	674,136.12	8,238,819.64	97,245,850.53
办公及其他设备	58,076,979.99	3,272,136.35	11,298,745.48	50,050,370.86
二、累计折旧合计	378,500,983.88	62,612,112.02	11,779,951.59	429,333,144.31
其中：房屋及建筑物	284,717,138.58	37,989,513.11	3,437,445.60	319,269,206.09
机器设备	9,877,981.43	5,435,423.99	44,703.86	15,268,701.56
运输工具	55,914,207.78	8,875,178.34	4,187,446.66	60,601,939.46
办公及其他设备	27,991,656.09	10,311,996.58	4,110,355.47	34,193,297.20
三、固定资产账面净值合计	1,250,355,435.10			1,188,468,922.57
其中：房屋及建筑物	1,150,372,818.76			1,110,517,871.80
机器设备	21,000,966.17			25,450,066.04
运输工具	48,896,326.27			36,643,911.07
办公及其他设备	30,085,323.90			15,857,073.66
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	1,250,355,435.10			1,188,468,922.57
其中：房屋及建筑物	1,150,372,818.76			1,110,517,871.80
机器设备	21,000,966.17			25,450,066.04
运输工具	48,896,326.27			36,643,911.07
办公及其他设备	30,085,323.90			15857073.66

2. 暂时闲置的固定资产情况

本报告期内无暂时闲置的固定资产情况。

3. 应披露未办妥产权证书的固定资产情况。

项 目	账面原值	坐落	未办妥产权证书的原因
唐江镇 29 宗资产	40,480,099.00	赣州市南康区唐江镇	尚未办妥
发电厂房	6,355,024.66	赣州市南康区南山村	尚未办妥
合 计	46,835,123.66		

(十七) 在建工程

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
在建工程	976,813,395.96		976,813,395.96	757,648,805.69		757,648,805.69
合 计	976,813,395.96		976,813,395.96	757,648,805.69		757,648,805.69

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
文化强国馆	490,000,000.00	263,020,024.50	86,214,787.61			349,234,812.11
赣粤产业合作区（南康片区）示范园区标准厂房及配套基础设施项目	581,000,000.00	323,184,932.79	88,242,886.72			411,427,819.51
合 计	1,071,000,000.00	586,204,957.29	174,457,674.33			760,662,631.62

【续上表】

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
文化强国馆	71.27	76.55	26,991,484.98	10,820,030.02	3.88	自筹及外部融资
赣粤产业合作区（南康片区）示范园区标准厂房及配套基础设施项目	70.81	77.29	21,835,541.79	11,758,897.87	3.88	自筹及外部融资
合 计			48,827,026.77	22,578,927.89		--

2. 本期计提在建工程减值准备情况

本报告期内在建工程无减值准备情况

(十八) 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	6,754,021.02			6,754,021.02
其中：房屋及建筑物	4,675,925.02			4,675,925.02
机器运输办公设备	2,078,096.00			2,078,096.00
二、累计折旧合计	1,620,756.32	1,269,269.17		2,890,025.49
其中：房屋及建筑物	492,202.64	492,202.64		984,405.28

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器运输办公设备	1,128,553.68	777,066.53		1,905,620.21
三、使用权资产账面净值合计	5,133,264.70			3,863,995.53
其中：房屋及建筑物	4,183,722.38			3,691,519.74
机器运输办公设备	949,542.32			172,475.79
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器运输办公设备				
五、使用权资产账面价值合计	5,133,264.70			3,863,995.53
其中：房屋及建筑物	4,183,722.38			3,691,519.74
机器运输办公设备	949,542.32			172,475.79

(十九) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原值合计	258,255,355.30	336,129.66	48,236,319.33	210,355,165.63
其中：土地使用权	163,765,149.44		24,219,734.50	139,545,414.94
软件	45,852,944.57	336,129.66	24,016,584.83	22,172,489.40
采矿权	12,298,604.00			12,298,604.00
线路经营权	36,338,657.29			36,338,657.29
二、累计摊销合计	44,280,499.42	13,258,017.16	14,928,248.72	42,610,267.86
其中：土地使用权	20,536,111.74	3,375,927.20	6,850,908.44	17,061,130.50
软件	9,520,909.41	4,197,998.78	8,077,340.28	5,641,567.91
采矿权	1,332,137.41	409,888.44		1,742,025.85
线路经营权	12,891,340.86	5,274,202.74		18,165,543.60
三、无形资产减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
采矿权				
线路经营权				
四、账面价值合计	213,974,855.88			167,744,897.77
其中：土地使用权	143,229,037.70			122,484,284.44
软件	36,332,035.16			16,530,921.49
采矿权	10,966,466.59			10,556,578.15

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
线路经营权	23,447,316.43			18,173,113.69

1. 报告期末未办妥产权证书的土地使用权情况。

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
南康区龙回基地 I-04 地块	10,241,909.92	尚在办理中
合 计	10,241,909.92	

(二十) 开发支出

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
供应链金融信息化平台项目	895,188.68						895,188.68
合 计	895,188.68						895,188.68

(二十一) 商誉

1. 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
赣州市南康区七间店物业管理有限公司	2,640.93			2,640.93
赣州市南康区人才发展集团有限公司		87,267.63		87,267.63
合 计	2,640.93	87,267.63		89,908.56

(二十二) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修款	23,681,270.55	24,586,765.67	2,880,782.60	41,417,837.55	3,969,416.07	期末仓储、家具产业未纳入合并范围
投融资顾问费	12,143,769.84	4,800,000.00	1,489,909.57		15,453,860.27	
广告服务费	22,932.23		22,932.23		0.00	
其他	329,528.38	1,157,666.57	265,790.17		1,221,404.78	
合 计	36,177,501.00	30,544,432.24	4,659,414.57	41,417,837.55	20,644,681.12	

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	80,771,315.88	327,053,978.16	64,725,237.40	217,240,904.29

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
信用减值损失	73,084,228.52	293,014,301.68	56,241,613.32	178,225,307.08
债权投资减值准备	6,945,629.78	27,782,519.13	6,945,629.78	27,782,519.13
其他非流动金融资产公允价值变动			910,350.65	3,641,402.59
租赁负债	205,707.93	4,114,158.75	282,867.11	5,293,165.23
长期应收款减值准备	535,749.65	2,142,998.60	344,776.54	2,298,510.26
二、递延所得税负债	4,621,293.75	21,576,371.43	274,095.86	5,133,264.70
使用权资产	193,199.78	3,863,995.53	274,095.86	5,133,264.70
其他非流动金融资产公允价值变动	4,428,093.97	17,712,375.90		

(二十四) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年期以上的定期存单质押	10,000,000.00	10,000,000.00
一年期以上的合同履约成本	5,317,692,953.12	4,757,881,752.18
PPP 项目公司投资	164,985,570.00	164,985,570.00
合 计	5,492,678,523.12	4,932,867,322.18

(二十五) 短期借款

短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	56,553,243.06	36,327,360.00
抵押借款	165,204,722.22	110,090,474.17
保证借款	773,320,318.06	555,956,469.96
信用借款	479,446,878.67	392,809,481.96
合 计	1,474,525,162.01	1,095,183,786.09

(二十六) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	485,858,300.36	372,710,031.85
信用证	240,310,000.00	290,100,000.00
合 计	726,168,300.36	662,810,031.85

(二十七) 应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,887,822,036.21	1,111,343,966.84
1-2 年（含 2 年）	221,325,330.18	243,340,482.62
2-3 年（含 3 年）	217,184,280.04	97,085,767.64
3 年以上	69,648,494.91	3,012,284.34
合 计	2,395,980,141.34	1,454,782,501.44

账龄超过一年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
河北建工集团有限责任公司	105,730,591.52	未结算工程款
中国化学工程第十六建设有限公司	77,002,559.96	未结算工程款
江西鹏润电力建设有限公司康和分公司	66,549,726.30	未结算工程款
海力建设集团有限公司	43,784,243.51	未结算工程款
中建五局装饰幕墙有限公司	30,278,229.00	未结算工程款
合 计	323,345,350.29	—

(二十八) 预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	7,354,818.54	3,770,992.46
1 年以上	305,243.76	96,423.60
合 计	7,660,062.30	3,867,416.06

(二十九) 合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收货款	125,005,974.45	143,159,481.54
预售房产款	96,564,045.87	53,218,445.81
预收工程款	369,116,744.45	318,365,725.31
预收物业费	6,523,766.56	6,439,362.71
其他	5,595,095.05	5,329,922.50
合 计	602,805,626.38	526,512,937.87

(三十) 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
-----	------	------	------	------

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	12,832,698.14	160,980,587.66	155,222,951.77	18,590,334.03
二、离职后福利-设定提存计划	488,231.34	12,734,559.27	13,137,931.99	84,858.62
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	13,320,929.48	173,715,146.93	168,360,883.76	18,675,192.65

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,562,553.61	137,093,984.71	131,285,723.30	17,370,815.02
二、职工福利费	17,901.00	5,180,921.99	5,122,528.39	76,294.60
三、社会保险费	4,873.95	5,537,147.12	5,540,414.76	1,606.31
其中： 医疗保险费	4,777.38	4,991,120.07	4,994,486.79	1,410.66
工伤保险费	96.57	540,345.85	540,280.63	161.79
生育险		3,115.12	3,081.26	33.86
其他		2,566.08	2,566.08	-
四、住房公积金	340,000.00	5,291,499.00	5,273,591.00	357,908.00
五、工会经费和职工教育经费	851,319.98	4,039,474.24	4,107,084.12	783,710.10
六、非货币福利	56,049.60	3,837,560.60	3,893,610.20	-
合 计	12,832,698.14	160,980,587.66	155,222,951.77	18,590,334.03

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
一、基本养老保险	488,174.64	12,431,194.46	12,834,678.78	84,690.32
二、失业保险费	54.90	299,285.96	299,172.56	168.30
三、企业年金缴费	1.80	4,078.85	4,080.65	-
合 计	488,231.34	12,734,559.27	13,137,931.99	84,858.62

(三十一) 应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	88,535,782.65	83,570,671.13	51,915,424.91	120,191,028.87
企业所得税	408,790,223.63	60,230,691.13	8,741,398.43	460,279,516.33
个人所得税	142,604.37	514,042.70	603,921.01	52,726.06

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
房产税	1,590,134.70	17,674,043.53	17,931,023.28	1,333,154.95
土地使用税	1,013,564.12	5,706,593.45	5,687,296.14	1,032,861.43
城市维护建设税	6,096,621.23	3,355,045.03	3,447,576.00	6,004,090.26
教育费附加（含地方教育费附加）	4,272,177.05	2,537,288.06	2,606,027.84	4,203,437.27
土地增值税	17,395,099.20	26,989,415.79	26,825,100.67	17,559,414.32
印花税	1,566,322.36	7,871,041.82	6,501,036.63	2,936,327.55
契税	407,636.59	1,633,727.72	2,038,839.36	2,524.95
环境保护税		2,314.02	1,789.02	525.00
其他税费		18,257.69	18,257.69	
合 计	529,810,165.90	210,103,132.07	126,317,690.98	613,595,606.99

（三十二）其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付股利	23,419,935.62	23,419,935.62
其他应付款项	5,365,834,709.20	3,192,307,676.37
合 计	5,389,254,644.82	3,215,727,611.99

1. 应付股利情况

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	23,419,935.62	23,419,935.62
合 计	23,419,935.62	23,419,935.62

2. 其他应付款项

（1）按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	期初余额
往来款	3,865,026,162.85	2,450,981,908.65
借款	1,296,886,379.93	628,827,369.00
保证金及押金	191,192,781.54	94,730,853.35
未支付费用	4,927,126.52	10,964,634.37
代扣员工款项	7,690,242.32	6,406,870.07
其他	112,016.04	396,040.93
合 计	5,365,834,709.20	3,192,307,676.37

（2）账龄超过一年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
赣州金融控股集团有限责任公司	350,000,000.00	未到还款期
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	192,756,276.91	未到还款期
江西瑞景生态建设有限公司	179,646,811.96	未到还款期
唐江镇人民政府	149,306,339.50	未结算
赣州市南康区住房保障安置服务中心	91,834,000.00	未结算
合 计	963,543,428.37	—

(三十三) 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	2,208,012,257.48	826,676,220.83
一年内到期的应付债券	710,453,861.92	3,241,448,483.16
一年内到期的长期应付款	455,245,946.98	478,395,023.78
一年内到期的租赁负债	508,292.84	1,179,006.48
合 计	3,374,220,359.22	4,547,698,734.25

(三十四) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
未终止确认的应收票据	12,623,181.21	89,057,078.89
待转销项税	72,294,392.62	68,132,279.21
合 计	84,917,573.83	157,189,358.10

(三十五) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额	期末利率区间（%）
质押借款	3,281,454,023.07	2,408,634,426.86	3.20-7.66
抵押借款	1,608,300,858.28	1,830,060,858.28	2.80-8.80
保证借款	2,782,056,600.00	3,817,972,029.23	3.20-7.66
信用借款	794,300,000.00	926,400,000.00	2.54-5.60
合 计	8,466,111,481.35	8,983,067,314.37	—

(三十六) 应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
18 南康债 01		59,570,966.71

项 目	期末余额	期初余额
18 南康债 02		45,726,037.01
19 南康债 01	47,844,984.50	95,598,859.85
项目收益债 20 南康 01	254,906,868.59	382,085,676.90
项目收益债 20 南康 02		71,418,350.13
项目收益债 20 南康 03		65,774,849.53
扶贫债 S21 南康 1		
公司债 S21 南康 01		
公司债 S21 南康 02		
私募债 22 南康 01		
公司债 23 南康 01	493,711,091.38	489,102,061.00
公司债 23 南康 02	483,823,113.60	474,904,202.91
PPN 债 001		291,739,827.26
公司债 23 南康 03	779,037,270.63	768,871,931.96
公司债 24 南康 01	571,286,779.39	
公司债 24 南康 02	505,012,067.92	
公司债 24 南康 04	96,876,869.53	
公司债 24 南康 05	1,058,460,224.95	
合 计	4,290,959,270.49	2,744,792,763.26

2. 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
18 南康债 01	300,000,000.00	2018/9/28	2025/9/27	300,000,000.00	59,570,966.71	
18 南康债 02	230,000,000.00	2018/10/29	2025/10/28	230,000,000.00	45,726,037.01	
19 南康债 01	240,000,000.00	2019/1/23	2026/1/22	240,000,000.00	95,598,859.85	
项目收益债 20 南康 01	640,000,000.00	2020/3/30	2027/3/30	640,000,000.00	382,085,676.90	
项目收益债 20 南康 02	400,000,000.00	2020/3/30	2027/3/30	400,000,000.00	71,418,350.13	
项目收益债 20 南康 03	460,000,000.00	2020/4/30	2027/4/30	460,000,000.00	65,774,849.53	
扶贫债 S21 南康 1	600,000,000.00	2021/1/18	2024/1/18	600,000,000.00		
公司债 S21 南康 01	500,000,000.00	2021/7/21	2024/7/21	500,000,000.00		

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行
公司债 S21 南康 02	1,000,000,000.00	2021/11/5	2024/11/5	1,000,000,000.00		
私募债 22 南康 01	629,600,000.00	2022/4/27	2024/4/27	629,600,000.00		
公司债 23 南康 01	500,000,000.00	2023/3/22	2026/3/22	500,000,000.00	489,102,061.00	
公司债 23 南康 02	500,000,000.00	2023/8/7	2026/8/7	500,000,000.00	474,904,202.91	
PPN 债 001	300,000,000.00	2023/10/13	2025/10/13	300,000,000.00	291,739,827.26	
公司债 23 南康 03	800,000,000.00	2023/11/24	2026/11/24	800,000,000.00	768,871,931.96	
公司债 24 南康 01	579,600,000.00	2024/1/10	2027/1/10	579,600,000.00		579,600,000.00
公司债 24 南康 02	520,400,000.00	2024/3/6	2029/3/6	520,400,000.00		520,400,000.00
公司债 24 南康 04	100,000,000.00	2024/3/6	2027/3/6	100,000,000.00		100,000,000.00
公司债 24 南康 05	1,063,600,000.00	2024/6/14	2027/6/14	1,063,600,000.00		1,063,600,000.00
合 计	9,363,200,000.00	--	--	9,363,200,000.00	2,744,792,763.26	2,263,600,000.00

【续上表】

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
18 南康债 01	1,249,315.07	242,314.08	60,000,000.00	59,813,280.79	
18 南康债 02	645,260.27	178,585.31	46,000,000.00	45,904,622.32	
19 南康债 01	7,238,136.99	246,124.65	48,000,000.00	48,000,000.00	47,844,984.50
项目收益债 20 南康 01	18,873,863.01	821,191.69	128,000,000.00	128,000,000.00	254,906,868.59
项目收益债 20 南康 02	-	581,649.87	96,000,000.00	-	
项目收益债 20 南康 03	-	465,150.47	88,320,000.00	-	
扶贫债 S21 南康 1	-	91,218.26	600,000,000.00	-	
公司债 S21 南康 01	-	406,119.93	500,000,000.00	-	
公司债 S21 南康 02	-	990,687.69	1,000,000,000.00	-	
私募债 22 南康 01	-	894,564.26	629,600,000.00	-	
公司债 23 南康 01	30,345,205.48	4,609,030.38		-	493,711,091.38
公司债 23 南康 02	15,200,000.00	8,918,910.69		-	483,823,113.60
PPN 债 001	2,597,260.27	4,531,868.54		296,271,695.80	
公司债 23 南康 03	3,243,835.62	10,165,338.67		-	779,037,270.63
公司债 24 南康 01	19,785,797.26	-8,313,220.61		-	571,286,779.39
公司债 24 南康 02	14,542,684.93	-15,387,932.08		-	505,012,067.92

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	重分类至一年内到期的非流动负债	期末余额
公司债 24 南康 04	2,424,657.53	-3,123,130.47		-	96,876,869.53
公司债 24 南康 05	16,318,246.58	-5,139,775.05		-	1,058,460,224.95
合 计	132,464,263.01	1,178,696.28	3,195,920,000.00	577,989,598.91	4,290,959,270.49

(三十七) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	4,743,257.78	6,090,107.13
减：未确认的融资费用	629,099.03	796,941.90
重分类至一年内到期的非流动负债	508,292.84	1,179,006.48
租赁负债净额	3,605,865.91	4,114,158.75

(三十八) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	1,010,008,303.06	327,000,000.00	492,127,954.89	844,880,348.17
专项应付款	481,448,312.02	893,904,182.15	43,849,576.20	1,331,502,917.97
合 计	1,491,456,615.08	1,220,904,182.15	535,977,531.09	2,176,383,266.14

1. 长期应付款期末余额最大的前五项

项 目	期末余额	期初余额
赣南南康区财投云创盘活股权投资中心（有限合伙）	401,000,000.00	401,000,000.00
江西省金控融资租赁股份有限公司	106,423,140.01	59,693,714.97
远东国际融资租赁有限公司	60,354,252.29	46,021,406.77
赣州市南康区财政局	50,000,000.00	50,000,000.00
岩海融资租赁有限公司	40,958,484.93	70,946,679.73
合 计	658,735,877.23	627,661,801.47

2. 专项应付款期末余额最大的前五项

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
城中村改造项目		580,169,482.15		580,169,482.15
南康区高端电子信息产业园项目资金	90,000,000.00	51,000,000.00		141,000,000.00
生活物资城郊大仓基地项目	92,540,000.00	23,290,000.00		115,830,000.00
南康区光伏新能源产业园项目资金	90,000,000.00			90,000,000.00
南康区东山公共停车场项目发债资金	70,000,000.00			70,000,000.00

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
城中村改造项目		580,169,482.15		580,169,482.15
南康区高端电子信息产业园项目资金	90,000,000.00	51,000,000.00		141,000,000.00
合 计	342,540,000.00	654,459,482.15		996,999,482.15

(三十九) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	14,691,810.49		5,154,502.87	9,537,307.62
保障性租赁住房项目补贴	127,375,733.33		9,098,266.67	118,277,466.66
合 计	142,067,543.82		14,252,769.54	127,814,774.28

(四十) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	1,000,000,000.00	100.00			1,000,000,000.00	100.00
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	900,000,000.00	90.00			900,000,000.00	90.00
江西省行政事业资产集团有限公司	100,000,000.00	10.00			100,000,000.00	10.00

(四十一) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	12,442,488,383.65	49,170,216.16	474,120,967.08	12,017,537,632.73
二、其他资本公积	-3,062,701.25	5,955,659.31		2,892,958.06
合 计	12,439,425,682.40	55,125,875.47	474,120,967.08	12,020,430,590.79

注：本期资本公积变化情况如下：

一、资本（或股本）溢价变化情况如下：

1. 根据康府办抄字【2022】100 号文，同意将位于南康区东山街道办金鸡社区、工业园大道、泰康西路、南水新区文化艺术中心商铺等 29 处国有经营性资产移交至子公司赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司，由赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司负责日常经营管理，增加资本公积 38,249,516.00 元。

2. 根据 2024 年 1 月 17 日签订股权划入协议，将江西省汇龙检测技术服务有限公司 100%股权无偿划入子公司赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司，增加

资本公积 5,785,600.37 元。

3. 将赣州市南康区城乡规划设计研究院债权和债务全部转由子公司赣州市南康区空间规划设计院有限公司负责，增加资本公积 2,879,142.44 元。

4. 根据股东会决议，赣州市南康区发展投资控股集团有限公司将持有赣州市南康区康宏人力资源服务有限公司 100%股权无偿划转至赣州市南康区人才发展集团有限公司，增加资本公积 2,231,206.98 元。

5. 根据赣州市南康区监督管理办公室《关于赣州市南康区众安矿业有限公司股权划转的回复意见》，赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司将持有赣州市南康区众安矿业有限公司 100%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，增加资本公积 24,750.37 元。

6. 根据相关资料及赣州市南康区中小企业投资发展有限责任公司工商变更资料，将二级子公司赣州市南康区城发集团国有资产经营投资有限公司应收江西南康家具产业园发展有限公司 10,000,000.00 元借款冲减江西南康经济开发区管理委员会转增子公司赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司投资款 10,000,000.00 元，减少资本公积 10,000,000.00 元。

7. 根据股东决议及股权转让协议，将持有赣州市南康区城发集团仓储运营管理有限公司 100%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，减少资本公积 53,901,641.36 元。

8. 根据股东决议及股权转让协议，将持有赣州市南康区城发数智信息产业有限责任公司 100%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，减少资本公积 7,830,682.07 元。

9. 根据股东决议及股权转让协议，将持有赣州市南康区城发集团家具产业科技运营服务有限公司 100%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，减少资本公积 27,375,497.20 元。

10. 根据股东决议及股权转让协议，将持有赣州市南康区惠民市场开发有限公司 100%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，减少资本公积

92,352,787.48 元。

11. 收回关联方江西佳宸建设工程有限公司土地 DBE2017093 应退还的土地出让金，减少资本公积 8,660,000.00 元。

12. 冲减赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司相关的资产，减少资本公积 99,557,900.00 元。

13. 根据股东决议及股权转让协议，将持有赣州水务股份有限公司 13.0403%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，减少资本公积 52,788,564.01 元。

14. 根据股东决议及股权转让协议，赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司将持有赣州市瑞康建设运营管理有限公司 100%股权无偿划转给赣州市南康区国有资产监督管理委员会，减少资本公积 114,818,416.63 元。

15. 根据国有股权划入协议，赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司将持有江西省汇龙检测技术服务有限公司 100%股权无偿转让给赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，减少资本公积 6,835,478.33 元。

二、其他资本公积变化情况如下：

1. 确认权益法下被投资单位“中化学南方建投（江西）有限公司”除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动，增加其他资本公积 2,445,050.12 元。

2. 根据股东决议及股权转让协议，将持有赣州水务股份有限公司 13.0403%股权无偿划转至赣州市南康区兴康产业发展集团有限公司，将原来权益法下确认的除净损益、其他综合收益以及利润分配以外的所有者权益的其他变动结转，增加其他资本公积 3,510,609.19 元。

(四十二) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	119,412,960.45	5,668,035.25		125,080,995.70
合 计	119,412,960.45	5,668,035.25		125,080,995.70

(四十三) 未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	648,725,361.98	896,057,213.72
期初调整金额		-2,157,709.85
本期期初余额	648,725,361.98	893,899,503.87
本期增加额	72,635,274.39	88,879,487.40
其中：本期净利润转入	72,635,274.39	88,879,487.40
其他调整因素		
本期减少额	23,973,116.53	334,053,629.29
其中：本期提取盈余公积数	5,668,035.25	7,763,629.29
本期提取一般风险准备	2,005,081.28	
本期分配现金股利数	16,300,000.00	326,290,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	697,387,519.84	648,725,361.98

(四十四) 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	2,171,634,520.09	1,776,203,859.95	2,855,628,840.86	2,351,505,133.76
基础设施建设收入	756,934,267.49	619,778,556.24	966,598,310.68	828,248,509.67
房地产销售收入	485,777,646.98	340,359,919.61	741,071,500.04	606,528,023.91
工业厂区运营业务收入（标准厂房租金收入）	36,678,336.19	23,696,726.00	176,511,347.05	101,295,804.10
建筑材料收入	54,212,215.73	46,087,251.52	42,182,650.07	32,759,418.55
土地转让收入	87,953,978.00	54,779,697.00	225,429,389.25	145,102,154.75
物业服务收入	90,181,958.48	67,111,260.63	73,347,420.71	62,739,194.26
电器销售收入	64,637,816.11	54,767,596.28	49,171,050.54	39,435,340.94
酒店服务收入	-	-	29,888,790.60	11,564,993.41
锡锭、粗锡矿、橡胶木等销售收入	595,258,301.11	569,622,852.67	551,428,381.92	523,831,694.17
2. 其他业务小计	371,709,661.25	289,720,897.19	389,483,847.56	327,090,604.90
融资租赁收入	15,746,809.25	-	12,967,194.90	
房屋场地出租收入	69,431,536.32	51,033,686.04	42,510,078.25	28,560,270.66

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
保洁服务收入	16,699,447.68	14,432,674.79	8,560,041.68	6,957,081.62
利息收入	40,777,578.22	6,000,197.77	5,277,380.93	858,789.85
检测收入	22,026,531.13	8,651,343.34	19,690,551.40	3,482,832.80
教育服务收入	-	-	11,090,217.76	13,770,198.28
养老服务收入	1,476,177.87	727,116.68	1,021,897.98	585,585.03
汽车租赁收入	2,235,860.76	2,913,876.32	2,442,687.03	3,168,311.72
工程施工收入	30,599,478.15	24,851,064.56	38,970,134.27	34,462,420.89
成品油销售收入	95,966,878.91	84,827,434.02	101,552,670.73	92,503,317.75
家具、设备等销售收入	1,486,050.06	1,137,575.32	45,790,946.08	44,303,477.69
劳务派遣收入	17,617,176.39	18,359,287.45		
其他收入	57,646,136.51	76,786,640.90	99,610,046.55	98,438,318.61
合 计	2,543,344,181.34	2,065,924,757.14	3,245,112,688.42	2,678,595,738.66

(四十五)税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	26,877,375.11	43,522,056.18
城市维护建设税	3,354,007.38	2,582,763.22
教育费附加（含地方教育费附加）	2,535,264.71	1,735,829.57
房产税	17,674,043.53	23,346,007.11
土地使用税	5,775,952.97	9,514,285.87
车船使用税	4,027.60	8,999.10
印花税	7,898,995.88	6,958,583.45
环境保护税	2,314.02	85,380.31
合 计	64,121,981.20	87,753,904.81

(四十六)销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	6,374,048.76	4,944,252.81
交通差旅费	100,525.89	177,782.09

项 目	本期发生额	上期发生额
行政办公费	487,545.76	500,800.23
促销、业务宣传及广告费	758,712.67	2,340,007.46
折旧及摊销	287,617.62	219,694.38
业务招待费	693,327.25	435,317.00
租赁	160,341.14	137,644.48
中介费	697,780.78	7,923,474.60
其他	877,628.84	1,735,221.65
合 计	10,437,528.71	18,414,194.70

2. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬费用	75,613,002.94	111,015,526.25
办公交通招待费	2,635,315.43	3,172,499.56
行政办公费（含办公费、通讯费、低值易耗品等）	3,554,001.28	8,621,304.56
折旧及摊销	54,950,079.73	67,049,590.50
业务招待费	2,067,916.61	2,826,626.24
租赁物业水电费	4,298,758.39	7,104,696.46
中介费	293,486.37	55,298.00
党建工作经费	196,680.46	186,581.68
维修费	165,118.95	2,165,608.53
安全专项经费	174,956.58	
绿化费	184,660.69	121,610.49
残障金	154,995.49	41,002.42
佣金/审计/评估费	8,751,376.90	7,161,847.43
咨询顾问费	3,937,334.47	5,290,294.26
其他	6,075,117.87	10,152,525.23
合 计	163,052,802.16	224,965,011.61

3. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	375,108,263.35	331,735,803.08

项 目	本期发生额	上期发生额
其中：租赁负债的利息支出	189,778.28	461,640.96
减：利息收入	13,673,650.62	12,700,776.73
手续费等其他	6,637,090.01	29,933,127.23
合 计	368,071,702.74	348,968,153.58

(四十七) 其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
递延收益摊销	11,891,102.88	18,110,184.25
减免税款	115,156.46	67,923.22
园区运营补贴	397,300,000.00	344,800,000.00
个人所得税代扣代缴手续费返还	8,563.95	4,964.46
增值税进项税额加计抵减	158,364.57	488,001.91
政府补助	4,960,636.70	1,337,285.73
成本规制方案下的企业亏损补助	18,800,000.00	24,000,000.00
返迁安置房棚改项目中央补助		6,004,859.00
其他	505.10	59,685.12
合 计	433,234,329.66	394,872,903.69

(四十八) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-72,636,110.39	3,158,040.23
处置长期股权投资产生的投资收益	-299,145.70	-25,526,022.13
其他权益工具投资持有期间的投资收益	4,131,501.83	1,672,204.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-4,427,532.65	-23,255,826.13
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		2,459,186.20
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		19,997,260.20
债权投资持有期间的投资收益	7,347,560.24	8,474,413.11
其他		-6,724,324.67
合 计	-65,883,726.67	-19,745,068.76

(四十九) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-5,586,290.46	4,953,738.15
合 计	-5,586,290.46	4,953,738.15

(五十) 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	2,848,238.81	-72,087,712.15
其他应收款坏账损失	-80,730,833.21	726,860.43
债权投资减值损失		-16,014,926.89
长期应收款坏账损失	155,511.66	-2,100,510.26
合同资产减值损失		101,061.60
合 计	-77,727,082.74	-89,375,227.27

(五十一) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,099,330.72	-8,188,656.63
其他非流动资产减值损失		-5,334,916.04
合 计	-1,099,330.72	-13,523,572.67

(五十二) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
持有待售资产或处置组的处置利得		-8,167,540.28	
非流动资产处置利得	2,408,246.64	305,614.22	2,408,246.64
其他	884.96	-12,830.77	884.96
合 计	2,409,131.60	-7,874,756.83	2,409,131.60

(五十三) 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
非流动资产处置利得	22,185.81	353.98	22,185.81
与企业日常活动无关的政府补助	59,546.50	492,984.40	59,546.50
获赠利得		18,225.00	
罚款/赔偿收入	2,199,261.14	501,090.03	2,199,261.14
其他利得	4,967,695.63	4,784,707.85	4,967,695.63
合 计	7,248,689.08	5,797,361.26	7,248,689.08

与企业日常活动无关的政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额
南康区公共就业人才服务局大学生见习补贴		106,783.50
南康区公共就业人才服务局稳岗就业补贴		117,087.24
失业保险奖励金		6,613.66
企业岗前线上培训补贴		11,000.00
一次性扩岗补助		1,500.00
文明公交奖励金	10,000.00	
第一批文明市场主体单位奖补资金；中心城区农贸市场第二批文明市场主题单位奖补资金（岭背市场、家具城市场）	30,000.00	
增值税减免税款-录用贫困人员税收减免	19,546.50	
义务植树活动经费		200,000.00
2021 年入规企业奖励资金		50,000.00
合 计	59,546.50	492,984.40

(五十四) 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
非流动资产毁损报废损失	152,979.81	222,182.01	152,979.81
捐赠/赞助支出	119,053.00	4,960,086.17	119,053.00
赔偿/罚款/滞纳金支出	16,189,492.71	19,337,990.40	16,189,492.71
其他	1,419,156.07	686,530.61	1,419,156.07
合 计	17,880,681.59	25,206,789.19	17,880,681.59

(五十五) 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	73,928,746.09	92,938,984.64
递延所得税调整	-11,689,580.19	-38,571,216.19
合 计	62,239,165.90	54,367,768.45

(五十六) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1. 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------

	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
1. 其他权益工具投资-公允价值变动	-97,403,497.36		-97,403,497.36	-983,445,487.90		-983,445,487.90
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	-68,398.00		-68,398.00			
小 计	-97,471,895.36		-97,471,895.36	-983,445,487.90		-983,445,487.90
二、以后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	792,621.99		792,621.99	-792,621.99		-792,621.99
小 计	792,621.99		792,621.99	-792,621.99		-792,621.99
三、其他综合收益合计	-96,679,273.37		-96,679,273.37	-984,238,109.89		-984,238,109.89

(五十七) 借款费用

当期资本化的借款费用金额 382,024,659.07 元。

(五十八) 租赁

1. 融资租赁出租人

项 目	金 额
一、收入情况	—
融资租赁收入	15,746,809.25
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第 1 年	156,773,494.94
第 2 年	65,859,952.00
第 3 年	12,030,385.00
第 4 年	2,526,759.46

2. 经营租赁出租人

项 目	金 额
一、收入情况	
租赁收入	108,345,733.27

(五十九) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期发生额	上期发生额
------	-------	-------

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	84,211,281.65	81,946,504.99
加：资产减值损失	1,099,330.72	13,523,572.67
信用减值损失	77,727,082.74	89,375,227.27
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	122,013,334.60	190,282,463.59
使用权资产折旧	1,269,269.17	3,314,920.79
无形资产摊销	8,913,842.12	9,490,050.76
长期待摊费用摊销	3,169,505.00	10,279,255.91
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）	-69,949,834.29	-25,257,989.36
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	152,979.81	222,182.01
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	5,586,290.46	-4,953,738.15
财务费用（收益以“-”号填列）	375,108,263.35	331,735,803.08
投资损失（收益以“-”号填列）	65,883,726.67	19,745,068.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,036,778.08	-38,845,312.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	4,347,197.89	274,095.86
存货的减少（增加以“-”号填列）	-732,943,891.71	416,553,259.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,573,977,390.31	2,426,969,978.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,927,544,095.62	-4,467,236,101.02
其他		-18,225.00
经营活动产生的现金流量净额	-423,015,105.21	-942,598,981.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	729,813,987.46	504,359,976.89
减：现金的期初余额	504,359,976.89	392,682,629.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	225,454,010.57	111,677,347.57

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	729,813,987.46	504,359,976.89
其中：库存现金	53,923.61	82,415.49
可随时用于支付的银行存款	587,144,102.51	499,608,840.64
可随时用于支付的其他货币资金	142,615,961.34	4,668,720.76
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	729,813,987.46	504,359,976.89

(六十)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	471,737,057.90	银行承兑汇票保证金、信用证保证金、受限银行存款、定期存单质押
存货	4,301,545,187.71	用于抵押
在建工程	411,427,819.51	用于抵押
固定资产	499,874,376.07	用于抵押
投资性房地产	1,043,091,052.09	用于抵押
无形资产	7,176,772.41	用于抵押
其他权益工具投资	194,368,903.66	用于质押
其他非流动资产	10,000,000.00	一年期以上的定期存单质押
合 计	6,939,221,169.35	

1. 受限资产明细情况如下：

序号	列报项目	资产受限项目	受限金额	受限原因
1	存货	赣市康国用(2014)第417号	45,562,822.50	南康城发本部为江西省城镇开发投资有限公司向国家开发银行股份有限公司借款3亿元提供抵押担保
2	存货	赣市康国用(2014)第418号	79,161,006.92	
3	存货	赣市康国用(2014)第726号	73,878,970.16	
4	存货	赣市康国用(2014)第725号	46,663,171.55	
5	存货	赣(2021)南康区不动产权第0433989号	1,311,471.60	
6	存货	赣(2021)南康区不动产权第0433986号	38,171,127.00	
7	存货	赣(2021)南康区不动产权第0433985号	21,844.88	
8	存货	赣(2021)南康区不动产权第0433988号	8,680,916.05	
9	存货	赣(2019)南康区不动产权第0029803号	59,384,145.86	南康城发本部为联营企业众拓家具产业运营公司向农发行借款9亿元提供抵押担保

序号	列报项目	资产受限项目	受限金额	受限原因
10	存货	赣(2019)南康区不动产权第 0029800 号	13,201,314.06	南康城发本部为关联方佳宸公司向交通银行借款 4 亿元提供抵押担保
11	存货	赣(2019)南康区不动产权第 0029801 号	9,315,019.78	
12	存货	赣(2019)南康区不动产权第 0029809 号	25,646,660.58	
13	存货	赣市康国用(2014)第 686 号	41,793,757.00	南康城发本部为赣州银行对关联方佳宸公司进出口银行 4.7 亿元借款保证函提供抵押担保
14	存货	赣市康国用(2014)第 731 号	92,446,185.24	南康城发本部为二级子公司国有资产公司向中国农业发展银行借款 6.3 亿元提供抵押担保
15	存货	赣(2019)南康区不动产权第 0009343 号	99,104,937.27	南康城发本部为关联方佳宸公司向农发行借款 4.5 亿提供抵押担保
16	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022171 号	686,971,057.52	南康城发本部向工商银行借款 3 亿元提供抵押担保
17	存货	赣(2021)南康区不动产权第 0001094 号	45,105,120.78	南康城发本部为子公司供应链公司向进出口银行借款 1 亿元提供抵押反担保
18	存货	赣(2022)南康区不动产权第 0001092 号	107,762,066.94	南康城发本部向工商银行借款 2.3 亿元提供抵押担保
19	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022232 号	275,644,166.50	四川省金玉融资担保有限公司为债券发行提供担保,南康城发本部提供此抵押物作为反担保
20	存货	赣(2017)南康区不动产权第 0014190 号	54,089,085.80	南康城发本部、子公司房地产公司为子公司唐江城镇开发有限公司向农发银行借款 11 亿元提供抵押担保
21	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022812 号	376,165,261.02	
22	存货	赣 2016 南康区不动产权第 0005708 号	22,428,654.77	赣州发展投资控股集团有限责任公司为债券发行提供担保,南康城发本部提供此抵押物作为反担保
23	存货	赣 2016 南康区不动产权第 0005712 号	49,225,985.47	
24	存货	赣(2021)南康区不动产权第 0443384 号	7,265,406.00	子公司房地产公司为子公司星冠贸易公司向中国进出口银行借款 2 亿元提供抵押反担保
25	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022034 号	186,401,122.98	子公司房地产公司为子公司金投公司向赣州金融控股集团有限公司借款 3.69 亿元提供抵押担保
26	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022532 号	274,096,567.07	
27	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022526 号	265,466,945.03	子公司房地产公司为关联方佳宸公司向北京银行借款 2.8 亿元提供抵押担保
28	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022517 号	185,722,930.70	子公司房地产公司为赣州土地开发投资有限公司向农发行借款提供抵押担保
29	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022525 号	219,020,473.35	子公司房地产公司为关联方佳宸公司向进出口银行借款 2 亿元提供抵押担保
30	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022035 号	432,304,555.28	
31	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022521 号	61,281,196.11	子公司房地产公司为联营企业众拓家具产业运营公司向农发行借款 9 亿提供抵押担保
32	存货	赣(2021)南康区不动产权第 0443381 号	63,182,879.00	子公司房地产公司为南康城发本部向赣州银行最高额借款 0.678 亿元提供抵押担保

序号	列报项目	资产受限项目	受限金额	受限原因
33	存货	赣(2020)南康区不动产权第 0037140 号	129,345,363.26	子公司房地产公司为子公司星冠贸易公司向招商银行借款 1 亿元提供抵押担保
34	存货	赣(2018)南康区不动产权第 0022520 号	68,039,059.72	南康城发本部、子公司房地产公司为关联方赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司向农发银行借款 5.065 亿元提供抵押担保
35	存货	赣(2021)南康区不动产权第 0001391 号	54,280,432.97	子公司中小公司向江西省金控融资租赁股份有限公司借款 5000 万元提供抵押担保
36	存货	梦想花园 254 套住宅	30,371,001.59	子公司中小公司向建设银行借款 1 亿元提供抵押担保
37	存货	赣(2022)南康区不动产权第 0041413 号	10,509,427.00	子公司中小公司向工商银行借款 2.5 亿元提供抵押担保
38	存货	赣(2022)南康区不动产权第 0038820 号	12,827,687.40	子公司中小公司向中国农业发展银行借款 4.6 亿元提供抵押担保
39	存货	赣(2019)南康区不动产权第 0017458 号	49,695,391.00	南康城发本部为子公司中小公司向广发银行最高额借款 0.6 亿元提供抵押担保
40	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009338 号	24,252,347.06	南康城发本部为子公司星冠贸易公司向邮储银行借款 0.1 亿元提供抵押担保
41	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009341 号	20,485,023.04	南康城发本部为浙商银行持有赣州市南康区发展投资控股集团债券提供抵押担保
42	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009336 号	16,649,987.16	南康城发本部为江西省信用融资担保集团股份有限公司提供反担保抵押
43	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009339 号	14,894,090.92	南康城发本部为在江西银行合同约定期间内发生的债权提供抵押担保
44	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009334 号	24,252,347.06	南康城发本部为关联方佳宸公司向江西省金融资产管理股份有限公司借款 3 亿元提供抵押担保
45	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009335 号	64,252,115.68	南康城发本部为子公司供应链公司向九江银行借款 0.5 亿元提供抵押担保
46	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009337 号	46,010,958.52	南康城发本部为子公司供应链公司向交通银行借款 0.9375 亿元提供抵押担保
47	固定资产	赣(2019)南康区不动产权第 0009340 号	20,485,023.04	南康城发本部为关联方智能制造
48	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0015879 号	4,474,434.99	
49	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018397 号	15,174,905.92	
50	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018396 号	17,746,203.95	
51	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018402 号	19,443,082.30	
52	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018398 号	15,755,218.79	
53	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018405 号	4,236,756.37	
54	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018409 号	4,236,756.37	
55	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018423 号	3,449,353.06	
56	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018424 号	3,449,353.06	
57	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018411 号	4,236,756.37	
58	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018414 号	4,236,756.37	
59	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018415 号	4,236,756.37	
60	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018416 号	4,236,756.37	
61	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018417 号	4,236,756.37	
62	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018418 号	4,236,756.37	
63	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018419 号	4,236,756.37	
64	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018420 号	4,236,756.37	
65	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018421 号	4,236,756.37	
66	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018422 号	4,236,756.37	
67	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第 0018430 号	3,449,353.06	

序号	列报项目	资产受限项目	受限金额	受限原因
68	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第0018431号	3,449,353.06	造公司向上饶银行借款0.49亿元提供抵押担保
69	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第0018432号	3,152,951.45	
70	固定资产	赣(2021)南康区不动产权第0018433号	3,152,951.45	
71	固定资产	赣(2023)南康区不动产权第0042098号	13,288,030.25	子公司中小公司为关联方众拓公司向鄱阳湖租赁借款8000万元提供抵押担保
72	固定资产	赣(2023)南康区不动产权第0042105号	22,105,033.90	
73	固定资产	赣(2023)南康区不动产权第0042104号	17,808,423.84	
74	固定资产	赣(2023)南康区不动产权第0042099号	17,722,881.32	
75	固定资产	赣(2023)南康区不动产权第0026307号	5,225,900.60	子公司中小公司向中泽保理公司借款3000万元提供抵押担保
76	固定资产	赣(2023)南康区不动产权第0026308号	4,563,265.82	
77	固定资产	泓泰商铺70套-赣(2016)南康区不动产权第0012680号-第0012749号	15,805,821.84	江西省信用融资担保集团股份有限公司为债券发行提供担保,子公司中小公司提供此抵押物作为反担保
78	固定资产	泓泰商铺121套-赣(2016)南康区不动产权第0012752号-0012872号	28,534,888.49	子公司中小公司为联营企业众拓向农发行借款3.5亿提供抵押担保
79	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0001986号	47,846,509.20	南康城发本部为子公司工程投资公司向农发行借款5.5亿提供抵押担保
80	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018363号	11,634,918.64	南康城发本部为子公司皇冠贸易公司向上饶银行最高额借款2亿元提供抵押担保
81	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018364号	4,449,887.06	
82	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018365号	4,449,887.06	
83	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0007897号	41,964,313.43	南康城发本部为关联方佳宸公司向江西省金融资产管理股份有限公司借款3亿元提供抵押担保
84	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018391号	635,838.89	
85	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018392号	635,715.74	
86	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018393号	636,456.16	
87	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018394号	791,082.90	
88	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018395号	553,683.73	南康城发本部为关联方佳宸公司向九江银行借款提供抵押担保
89	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018381号	3,622,877.00	
90	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018382号	3,622,877.00	
91	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018383号	3,311,556.84	
92	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018384号	3,311,556.84	
93	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018385号	3,311,556.84	南康城发本部为在江西银行合同约定期间内发生的债权提供抵押担保
94	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018389号	522,814.24	
95	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018388号	761,292.33	
96	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018387号	765,177.81	
97	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018386号	781,584.32	
98	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018390号	636,456.16	
99	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第0018372号	4,449,887.06	南康城发本部为浙商银行持有

序号	列报项目	资产受限项目	受限金额	受限原因
100	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018373 号	4,449,887.06	赣州市南康区发展投资控股集团债券提供抵押担保
101	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018374 号	4,449,887.06	
102	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0015879 号	46,033,636.77	
103	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018376 号	4,449,887.06	江西省信用融资担保集团股份有限公司为债券发行提供担保,南康城发本部提供此抵押物作为反担保
104	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018377 号	4,449,887.06	
105	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018378 号	3,622,877.00	
106	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018379 号	3,622,877.00	
107	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018380 号	3,622,877.00	
108	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018434 号	3,144,639.24	南康城发本部为联营企业智能制造公司向上饶银行借款 0.49 亿元提供抵押担保
109	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018375 号	4,449,887.06	南康城发本部为子公司供应链公司向九江银行借款 0.5 亿元提供抵押担保
110	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018366 号	4,449,887.06	南康城发本部为子公司供应链公司向浙商银行借款 0.43 亿元提供抵押担保
111	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018368 号	4,449,887.06	
112	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018369 号	4,449,887.06	
113	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018370 号	4,449,887.06	
114	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0018371 号	4,449,887.06	南康城发本部为赣州市融资担保集团有限公司为子公司星冠贸易公司向进出口银行借款 2 亿元提供抵押反担保
115	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0043761 号	304,240.45	
116	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0043760 号	229,803.01	
117	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0043759 号	154,973.71	南康城发本部为关联方佳宸公司向交通银行借款 4 亿元提供抵押担保
118	投资性房地产	赣(2021)南康区不动产权第 0025318 号	40,797,399.90	
119	投资性房地产	滨江苑返迁房 70 套商铺	25,880,871.86	南康城发本部为向赣州发展城镇投资开发有限责任公司借款 2100 万提供抵押担保
120	投资性房地产	东顺园返迁房 160 套商铺	41,202,226.66	南康城发本部为向上饶银行借款 4800 万元提供抵押担保
121	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0040792 号	2,129,813.51	子公司中小公司向交通银行借款 1.2 亿元提供抵押担保
122	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0039870 号	3,688,507.71	
123	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0040143 号	3,976,751.17	
124	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0040591 号	1,870,339.51	
125	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0040418 号	3,625,031.95	
126	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0040287 号	2,642,397.68	
127	投资性房地产	赣(2020)南康区不动产权第 0041202 号	2,181,040.53	子公司中小公司为其子公司云臻公司向赣州南康区财投云创盘活股权投资中心(有限合伙)
128	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042713 号	20,556,594.05	
129	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042712 号	18,280,299.88	

序号	列报项目	资产受限项目	受限金额	受限原因
130	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042711 号	18,486,689.99	借款 0.856 亿元提供抵押担保
131	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042710 号	18,118,083.77	
132	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042709 号	34,309,136.49	
133	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042708 号	33,178,164.11	
134	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042707 号	18,486,689.99	子公司中小公司向农业发展银行借款 5.49 亿元提供抵押担保。
135	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042705 号	26,396,686.12	
136	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042706 号	20,809,717.26	
137	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042704 号	18,486,689.99	
138	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042703 号	18,149,367.70	
139	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042701 号	22,432,820.99	
140	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042700 号	17,415,181.56	
141	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042698 号	17,624,918.27	
142	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042697 号	28,701,680.44	子公司中小公司向上饶银行借款 3500 万元提供抵押担保
143	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042696 号	20,362,705.22	
144	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042702 号	26,638,274.28	
145	投资性房地产	赣(2022)南康区不动产权第 0042699 号	25,887,871.85	子公司资产租赁运营公司向赣州银行借款 2.6 亿元提供抵押担保
146	投资性房地产	紫云台 461 套房产	181,642,771.76	
147	投资性房地产	佳兴公园 240 套房产	85,201,603.86	子公司工程投资公司向工商银行借款 1.95 亿提供抵押担保
148	无形资产	赣(2023)南康区不动产权第 0032821 号	7,176,772.41	
149	在建工程	赣粤产业合作区(南康片区)示范园区标准厂房及配套基础设施项目	411,427,819.51	子公司金投公司为南康城发本部与江西金融发展集团股份有限公司 2 亿借款提供质押担保
150	其他权益工具投资	江西华章汉辰融资担保集团股份有限公司	194,368,903.66	
151	其他非流动资产	一年期以上的定期存单质押	10,000,000.00	一年期以上的定期存单质押

九、或有事项

(一) 或有负债（不包括极小可能导致经济利益流出企业的或有负债）

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及财务影响

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无已贴现商业承兑汇票、重大未决诉讼、未决仲裁等形成的或有负债。

2. 对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司对外担保情况如下：

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	担保类型
-----	------	--------------	------

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	担保类型
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区越发置业有限公司	22,740.90	保证
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	50,787.83	抵押担保
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	5,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区康顺贸易促进有限公司	2,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	3,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区兴康教育体育发展有限公司	1,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	2,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区耀辉新能源开发有限公司	900.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	30,175.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州泰唐家具有限公司	1,745.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州泰勋家具有限公司	1,420.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	赣州唐新家具有限公司	1,270.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西福茂家居有限公司	1,200.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西赣康飞机工业有限公司	500.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西佳宸建设工程有限公司	35,750.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	4,000.00	保证
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	江西适意家具有限公司	1,747.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州虔南置业有限公司	25,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州虔南置业有限公司	15,000.00	抵押+保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州融通实业有限公司	84,300.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	43,500.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	4,800.00	抵押+保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	8,900.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	43,000.00	抵押+保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区口岸发展有限责任公司	197,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区粮食收储公司	10,500.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区旅投发展有限公司	11,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	166,000.00	保证

担保人	被担保人	担保金额 (万元)	担保类型
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区污水处理有限责任公司	24,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	148,530.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康教育体育发展有限公司	2,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区兴康无人机产业发展集团有限公司	11,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区耀辉新能源开发有限公司	17,800.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区智链家具产业科技运营服务有限公司	1,000.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	194,900.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西佳宸建设工程有限公司	335,326.25	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司	江西瑞景生态建设发展有限公司	2,550.00	保证
赣州市南康区城市建设发展集团有限公司/赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	90,000.00	抵押+保证

注 1：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司及赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司对赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司的 9 亿元的担保为对同一笔业务的担保。

注 2：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司及赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司均存在与银行签订了为集团房地产销售项目的购房人的个人住房贷款提供保证担保的合作协议。

十、关联方关系及其交易

（一）本企业的母公司有关信息披露格式如下

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（%）
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	赣州市南康区	有限责任公司（国有独资）	100,000.00	90.00	90.00

（二）本企业的子公司情况

详见附注七（一）子企业情况。

（三）本企业的合营企业和联营企业情况

本企业重要的合营企业、联营企业有关信息详见长期股权投资。本期与本企业发生关联方交易，或前期与本企业发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如

下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
赣州市南康区越发置业有限公司	合营企业
江西瑞景生态建设发展有限公司	合营企业
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	联营企业
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	联营企业
赣州南泰商业保理有限公司	联营企业
功夫动漫股份有限公司	联营企业
中化学南方建投（江西）有限公司	联营企业
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	联营企业
中铁建投（赣州）城市开发有限公司	联营企业
赣州深赣建设工程有限公司	联营企业
赣州市南康区中科城发新能源有限公司	联营企业
璞瑞康工业设计（江西）股份有限公司	联营企业

（四）本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江西天天向上物业服务有限公司	重要一级子公司的 49%的股东
赣州南康区众合医院有限公司	重要二级子公司的 30%的股东
赣州兴展企业管理合伙企业（有限合伙）	重要二级子公司的 22%的股东
中军智能科技（深圳）有限公司	重要二级子公司的 10%的股东
江西益大沥青材料制品有限公司	重要二级子公司的 49%的股东
中国石油天然气股份有限公司	重要一级子公司的 50%的股东
赣州市南康区加丰房地产顾问有限公司	重要二级子公司的 49%的股东
赣州达拓建材有限公司	重要二级子公司的 49%的股东
江西佳宸建设工程有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区赣明测绘有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区瑞彩园林景观有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市瑞彩园艺有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市瑞彩苗林花卉有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区瑞彩建设管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
赣州市南康区深赣建设管理合伙企业（有限合伙）	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区乡投全域土地开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区康顺贸易促进有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区卫康保安服务有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州市南康区云锦开发运营有限公司	受同一母公司控制的其他企业
赣州虔南置业有限公司	非并表子公司
赣州康恒置业有限公司	非并表子公司

（五）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期发生数	上期发生数
			金额	金额
赣州市南康区瑞彩园林景观有限公司	园林绿化工程	按市场交易价格	3,360,971.72	12,802,252.82
赣州市南康区赣明测绘有限公司	测绘服务	按市场交易价格	51,743.33	100,716.30
江西佳宸建设工程有限公司	工程施工	按市场交易价格	182,878,623.69	
赣州市南康区加丰房地产顾问有限公司	销售代理佣金	按市场交易价格	100,619.79	
赣州市南康区康顺贸易促进有限公司	电池片	按市场交易价格	101,642,176.62	4,462,359.29
中化学南方建投（江西）有限公司	工程施工	按市场交易价格	391,921,743.14	259,114,678.51
江西瑞景生态建设发展有限公司	工程绿化	按市场交易价格	7,361,588.58	93,443,230.39
合 计			687,317,466.87	369,923,237.31

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期发生数	上期发生数
			金额	金额
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	销售木材	按市场交易价格	10,252,135.20	67,898,110.10
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	物业服务费、水电费、保洁服务费	按市场交易价格	186,848.68	393,373.66
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	销售其他商品	按市场交易价格	125,103.33	903,987.82
赣州市南康区越发置业有限公司	物业服务费	按市场交易价格	898,099.09	891,452.35

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式 及决策程序	本期发生数	上期发生数
			金额	金额
赣州市南康区越发置业有限公司	电器销售	按市场交易价格	56,480.00	44,722.74
赣州市南康区越发置业有限公司	电器安装	按市场交易价格	49,371.06	
赣州市南康区越发置业有限公司	建材销售	按市场交易价格	730,512.77	
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	电器安装服务	按市场交易价格		1,935.78
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	电器安装服务	按市场交易价格		3,467.89
中化学南方建投（江西）有限公司	建材销售	按市场交易价格	6,272,578.45	2,107,100.87
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	物业服务费、水电费	按市场交易价格	129,426.38	66,982.78
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	工程施工	按市场交易价格	2,731,598.85	9,031,972.22
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	电器销售	按市场交易价格	515,946.02	
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	电器安装	按市场交易价格	293,295.41	
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	招聘费	按市场交易价格	6,414.91	
江西佳宸建设工程有限公司	工程施工	按市场交易价格	5,757,155.96	
江西佳宸建设工程有限公司	电器销售	按市场交易价格	2,599,872.62	
江西佳宸建设工程有限公司	建材销售	按市场交易价格	17,184,124.17	
赣州虔南置业有限公司	检测服务	按市场交易价格		195,755.92
赣州市南康区康顺贸易促进有限公司	电器销售	按市场交易价格		204,725.67
合 计			47,788,962.90	81,743,587.80

2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

公司受托管理/承包情况表

本报告期不存在公司受托管理/承包情况。

公司委托管理/出包情况表

本报告期不存在公司委托管理/出包情况。

3. 关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产 种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁 收益	上期确认的租 赁收益
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	汽车	2024-6-25	2025-6-24	13,900.00 元/月	147,610.62	147,610.56

承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	汽车	2024-6-25	2025-6-24	13,900.00 元/月	147,610.62	147,610.56
江西佳宸建设工程有限公司	汽车	2023-1-12	2026-1-11	208,470.00 元/年	190,606.95	
江西佳宸建设工程有限公司	汽车	2023-3-3	2026-3-2	243,386.00 元/年	234,044.52	
中铁建投（赣州）城市开发有限公司	房屋	2021-7-1	2026-7-31	32,650.58 元/月 (1-7 月) 34,279.41 元/月 (8-12 月)	380,905.82	362,784.24
中铁建投（赣州）城市开发有限公司	房屋	2021-7-1	2026-7-31	14,960.25 元/月 (1-7 月) 10,773.84 元/月 (8-12 月)	151,039.00	163,586.46
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	房屋	2023-7-26	2026-7-25	30,084.86 元/月 (1-7 月) 31,589.10 元/月 (8-12 月)	352,661.43	148,036.61
赣州市南康区中科城发新能源有限公司	房屋	2023-12-10	2026-12-9	7,020.00 元/月	78,456.86	
赣州市南康区中科城发新能源有限公司	房屋	2023-11-1	2028-10-31	6,519.72 元/月	62,613.74	

4. 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
赣州虔南置业有限公司	5,000.00	2022-1-28	2027-1-28	否
赣州虔南置业有限公司	20,000.00	2022-3-18	2027-3-18	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	1,000.00	2022-5-18	2025-5-17	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	5,500.00	2022-5-30	2025-5-30	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	4,800.00	2022-9-23	2025-9-23	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	1,000.00	2023-1-18	2026-1-16	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	4,000.00	2023-3-16	2026-3-16	否
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	80,000.00	2019-10-16	2033-12-31	否
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	86,000.00	2020-4-20	2032-12-21	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	50,650.00	2022-1-26	2037-1-25	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	46,000.00	2023-10-17	2038-10-17	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	1,000.00	2023-12-21	2026-12-20	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	62,000.00	2020-2-25	2035-2-24	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	44,700.00	2021-4-30	2036-12-21	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	44,700.00	2021-4-30	2036-12-21	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	35,000.00	2021-6-18	2034-12-17	否
江西佳宸建设工程有限公司	47,000.00	2018-6-12	2026-5-30	否
江西佳宸建设工程有限公司	45,000.00	2019-7-17	2033-7-15	否
江西佳宸建设工程有限公司	25,000.00	2019-11-29	2029-11-28	否
江西佳宸建设工程有限公司	8,000.00	2020-1-17	2025-1-18	否
江西佳宸建设工程有限公司	4,000.00	2022-1-10	2026-1-10	否
江西佳宸建设工程有限公司	4,000.00	2022-1-10	2026-1-10	否
江西佳宸建设工程有限公司	20,000.00	2022-4-28	2025-4-27	否
江西佳宸建设工程有限公司	5,000.00	2022-5-5	2025-5-5	否
江西佳宸建设工程有限公司	5,000.00	2022-5-5	2025-5-5	否
江西佳宸建设工程有限公司	15,000.00	2022-7-1	2027-7-1	否
江西佳宸建设工程有限公司	7,230.00	2022-9-2	2025-9-2	否
江西佳宸建设工程有限公司	5,000.00	2022-12-13	2025-12-13	否
江西佳宸建设工程有限公司	4,800.00	2023-3-31	2033-3-19	否
江西佳宸建设工程有限公司	4,900.00	2023-5-15	2033-3-19	否
江西佳宸建设工程有限公司	5,000.00	2023-6-21	2026-6-20	否
江西佳宸建设工程有限公司	6,000.00	2023-6-29	2026-6-28	否
江西佳宸建设工程有限公司	9,000.00	2023-6-29	2026-6-28	否
江西佳宸建设工程有限公司	17,000.00	2023-9-29	2032-9-28	否
江西佳宸建设工程有限公司	5,000.00	2023-11-7	2026-11-2	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	43,000.00	2023-3-28	2026-3-31	否
赣州虔南置业有限公司	15,000.00	2024-2-7	2027-2-6	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	1,000.00	2024-1-5	2025-1-3	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	5,000.00	2024-1-22	2027-1-22	否
江西瑞景生态建设发展有限公司	950.00	2024-2-22	2025-2-22	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	90,000.00	2020-4-28	2032-4-27	否
江西佳宸建设工程有限公司	36,100.00	2024-5-31	2039-5-31	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	20,000.00	2024-4-29	2039-4-19	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	15,130.00	2024-5-24	2039-4-19	否
江西佳宸建设工程有限公司	20,000.00	2024-4-10	2025-4-8	否
江西佳宸建设工程有限公司	10,000.00	2024-4-28	2034-4-25	否
江西佳宸建设工程有限公司	12,000.00	2024-4-29	2034-4-25	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	10,000.00	2024-4-18	2027-4-17	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	5,000.00	2024-4-18	2027-4-17	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	1,000.00	2024-4-19	2026-4-18	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	1,000.00	2024-4-1	2027-4-1	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	1,000.00	2024-6-19	2025-6-16	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	1,000.00	2024-6-27	2027-6-20	否
江西瑞景生态建设发展有限公司	600.00	2024-6-28	2025-6-27	否
江西瑞景生态建设发展有限公司	1,000.00	2024-2-7	2027-2-7	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	10,000.00	2024-4-18	随实际情况变化而 变化	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	6,000.00	2024-6-7	2027-6-7	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	7,500.00	2024-6-24	2027-6-26	否
江西佳宸建设工程有限公司	96.25	2024-9-27	2025-3-23	否
江西佳宸建设工程有限公司	9,200.00	2024-7-5	2027-7-4	否
江西佳宸建设工程有限公司	6,000.00	2024-9-27	2025-9-26	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	2,000.00	2024-12-20	2039-4-19	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	2,000.00	2024-9-29	2039-4-19	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	950.00	2024-11-22	2025-11-22	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	800.00	2024-7-30	2025-7-25	否
赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	2,000.00	2024-8-23	2025-8-23	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	8,900.00	2023-12-27	2033-12-26	否
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	30,175.00	2023-12-1	2043-11-30	否
江西瑞景生态建设发展有限公司	1,000.00	2023-10-13	2026-9-26	否
江西瑞景生态建设发展有限公司	1,000.00	2024-2-29	2025-2-28	否
江西佳宸建设工程有限公司	35,750.00	2024-4-23	2044-4-22	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江西瑞景生态建设发展有限公司	1,000.00	2024-4-29	2025-4-28	否
赣州市南康区康顺贸易促进有限公司	2,000.00	2024-6-19	2025-6-18	否
江西瑞景生态建设发展有限公司	1,000.00	2024-6-30	2025-6-29	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	5,000.00	2024-11-25	2025-11-24	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	2,000.00	2024-11-26	2025-5-8	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	1,000.00	2024-11-8	2025-5-8	否
赣州市南康区越发置业有限公司	22,740.90	2022-3-18	2025-3-18	否
赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	50,787.83	2022-1-26	2037-1-25	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江西益大沥青材料制品有限公司	5,000,000.00	2023-9-28	2026-9-26	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	50,000,000.00	2024-3-6	2026-3-5	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	70,000,000.00	2022-5-27	2025-5-27	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	1,050,000,000.00	2022-9-12	2041-9-12	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	56,000,000.00	2022-9-12	2036-9-12	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	50,000,000.00	2023-12-14	2026-12-14	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	150,000,000.00	2023-12-14	2026-12-14	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	10,000,000.00	2024-6-25	2025-6-24	否
江西佳宸建设工程有限公司	10,000,000.00	2024-12-13	2025-12-12	否
江西益大沥青材料制品有限公司	10,000,000.00	2024-12-30	2025-12-30	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	9,500,000.00	2024-9-26	2025-9-26	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	55,000,000.00	2024-9-13	2027-9-9	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	33,250,000.00	2024-1-19	2027-1-19	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	10,000,000.00	2024-3-22	2025-3-21	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	10,000,000.00	2024-3-22	2025-3-21	否
赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	8,500,000.00	2023-10-26	2033-10-22	否

5. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
-----	------	-----	-----	----

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	38,184,404.00	2024-12-26	未约定还款期限	为赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司经营周转提供借款，未约定还款期限。
赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	153,430,000.00	2024-6-20	未约定还款期限	为赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司经营周转提供借款，未约定还款期限。

6. 关联方资产转让、债务重组情况

本报告期无关联方资产转让、债务重组情况。

（六）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	43,952,174.02	3,215,900.17	47,050,295.58	2,010,963.81
应收账款	江西佳宸建设工程有限公司	28,596,042.77	1,131,541.62	30,429,639.29	1,120,379.51
应收账款	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	6,709,144.83	216,705.38	10,096,139.72	326,303.73
应收账款	中化学南方建投（江西）有限公司	7,672,503.21	329,956.60	3,773,889.64	1,311,807.06
应收账款	赣州市南康区越发置业有限公司	1,519,455.62	119,155.06	1,469,026.56	94,529.08
应收账款	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	2,963,599.42	95,724.26	169,338.00	10,291.71
应收账款	赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	548,958.12	17,731.35	138,394.00	6,517.63
应收账款	赣州市瑞康建设运营管理有限公司			95,342.80	3,914.50
应收账款	江西益大沥青材料制品有限公司	8,356.70	782.19	8,356.70	269.92
应收账款	赣州市南康区中科城发新能源有限公司	155,278.60	5,015.50		
应收账款	中铁建投（赣州）城市开发有限公司	86,948.12	2,808.42		
应收账款	赣州深赣建设工程有限公司	54,428.60	1,758.04		
预付款项	赣州市瑞康建设运营管理有限公司			75,000,000.00	
预付款项	江西瑞景生态建设发展有限公司	47,330,587.20		331,587.20	
预付款项	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司			2,890.28	
其他应收款	赣州虔南置业有限公司	555,580,000.00	7,308,911.54	560,580,000.00	5,890,037.52
其他应收款	江西佳宸建设工程有限公司	247,137,394.70	3,921,116.97	141,807,005.89	2,559,997.52
其他应收款	赣州市南康区众拓家具产业运营有限公司	38,194,404.00	400,936.24	94,374,404.00	987,365.92

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中化学南方建投（江西）有限公司	592,288.00	880.97	60,150,000.00	627,799.82
其他应收款	赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司	153,430,000.00	1,649,625.00	57,800,000.00	604,780.49
其他应收款	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	14,398,125.73	156,274.20	34,935,386.34	2,378,181.93
其他应收款	赣州南泰商业保理有限公司	10,900,000.00	165,380.00	10,900,000.00	147,450.00
其他应收款	赣州市瑞康建设运营管理有限公司			1,748,472.32	18,963.67
其他应收款	赣州市南康区越发置业有限公司	17,638,121.76	255,804.51	20,000.00	
其他应收款	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	9,900,000.00	103,950.00		
其他应收款	赣州市南康区云锦开发运营有限公司	4,200,949.00	44,109.96		
其他应收款	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	2,571,608.00	26,985.00		
合同资产	江西佳宸建设工程有限公司	308,352.00			

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	江西佳宸建设工程有限公司	145,597,736.88	61,114,833.80
应付账款	中化学南方建投（江西）有限公司	87,187,000.00	35,830,000.00
应付账款	赣州市南康区瑞彩园林景观有限公司	7,779,353.99	5,810,907.67
应付账款	赣州市南康区康顺贸易促进有限公司		5,042,466.00
应付账款	赣州市南康区群拓家具产业运营有限公司		532,630.50
应付账款	江西益大沥青材料制品有限公司	158,510.00	
预收款项	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	92,510.96	145,410.16
预收款项	中铁建投（赣州）城市开发有限公司	0.03	38,940.44
预收款项	江西佳宸建设工程有限公司	35,897.64	35,897.65
合同负债	赣州市南康区越发置业有限公司	60,993.55	
合同负债	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	114,731.88	
其他应付款	赣州市南康区发展投资控股集团有限公司	509,145,024.73	797,743,544.73
其他应付款	赣州市南康区乡投建设发展集团有限公司	738,710,901.88	407,280,901.88
其他应付款	赣州市南康区越发置业有限公司		32,041,878.24
其他应付款	江西瑞景生态建设发展有限公司	179,646,811.96	68,035,845.52
其他应付款	中铁建投（赣州）城市开发有限公司	225,100,000.00	55,100,000.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	赣州市南康区加丰房地产顾问有限公司	4,729.73	435,508.50
其他应付款	赣州市南康区瑞彩园林景观有限公司	39,500,000.00	371,190.93
其他应付款	赣州市南康区城发家具产业智能制造有限责任公司	156,121,545.98	1,029.16
其他应付款	赣州市南康区中科城发新能源有限公司	87,981.80	
其他应付款	中化学南方建投（江西）有限公司	94,176,544.94	
其他应付款	江西佳宸建设工程有限公司	23,579,266.99	
其他应付款	赣州市南康区云锦开发运营有限公司	4,000,000.00	
其他应付款	赣州康恒置业有限公司	70,000,000.00	

（七）关联方承诺

本报告期不存在关联方承诺。

十一、母公司会计报表的主要项目注释

（一）应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	207,661,536.09	5,372,998.54	50,069,541.34	1,026,434.51
1-2年（含2年）	3,435,143.15	1,027,099.02	1,441,726.22	240,683.62
2-3年（含3年）	1,220,316.71	262,395.14		
3-4年（含4年）				
4-5年（含5年）			4,064,333.36	4,064,333.36
5年以上	6,652,356.88	5,152,356.88	2,588,023.52	1,088,023.52
合 计	218,969,352.83	11,814,849.58	58,163,624.44	6,419,475.01

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率 /计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应 收账款	7,952,733. 41	3. 63	6,305,649. 77	79. 29	1,647,083. 64
按信用风险特征组合计提 坏账准备的应收账款	211,016,619. 42	96. 37	5,509,199. 81	2. 61	205,507,419. 61
其中：账龄组合	165,987,633. 86	75. 81	5,509,199. 81	3. 32	160,478,434. 05

类 别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
其他组合	45,028,985.56	20.56			45,028,985.56
合 计	218,969,352.83	100.00	11,814,849.58	5.40	207,154,503.25

【续上表】

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 /计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项	8,004,161.97	13.76	6,197,078.33	77.42	1,807,083.64
按信用风险特征组合计提坏 账准备的应收账款	50,159,462.47	86.24	222,396.68	0.44	49,937,065.79
其中：账龄组合	8,833,202.47	15.19	222,396.68	2.52	8,610,805.79
其他组合	41,326,260.00	71.05			41,326,260.00
合 计	58,163,624.44	100.00	6,419,475.01	11.04	51,744,149.43

期末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
赣州方易建材有限公司	47,358.52	47,358.52	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
江西泽居电子商务有限公司	32,370.12	22,628.17	69.90	已起诉、预计收回可能性很低
赖祥福	306,188.84	219,852.00	71.80	已起诉、预计收回可能性很低
易小丽	96,857.66	69,852.81	72.12	已起诉、预计收回可能性很低
明淼	17,474.40	5,474.40	31.33	已起诉、预计收回可能性很低
廖检根	707,737.44	707,737.44	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
江西益众物业管理有限公司	6,572,583.38	5,072,583.38	77.18	已起诉、预计收回可能性很低
吴余清	69,918.00	69,918.00	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
吴玉兰	9,855.50	9,855.50	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
彭冲	3,850.00	3,850.00	100.00	已起诉、预计收回可能性很低
李管	88,539.55	76,539.55	86.45	已起诉、预计收回可能性很低
合 计	7,952,733.41	6,305,649.77		

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	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 (含 1 年)	162,508,579.09	97.90	5,249,027.10	7,779,491.09	88.07	151,460.85
1-2 年 (含 2 年)	2,489,232.65	1.50	167,525.36	1,053,711.38	11.93	70,935.83
2-3 年 (含 3 年)	989,822.12	0.60	92,647.35			
3-4 年 (含 4 年)						
4-5 年 (含 5 年)						
5 年以上						
合 计	165,987,633.86	100.00	5,509,199.81	8,833,202.47	100.00	222,396.68

(2) 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
并表关联方组合	45,028,985.56			41,326,260.00		
合 计	45,028,985.56			41,326,260.00		

3. 收回或转回的坏账准备情况

本报告期无收回或转回的坏账准备情况。

4. 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
赣州市南康区康之旅文化旅游有限公司	131,395,500.00	60.01	4,244,074.65
赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司	37,844,889.09	17.28	
赣州市南康区行政审批局	25,942,442.70	11.85	837,940.90
江西益众物业管理有限公司	6,572,583.38	3.00	5,072,583.38
赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司	6,155,050.46	2.81	
合 计	207,910,465.63	94.95	10,154,598.93

6. 由金融资产转移而终止确认的应收账款

本报告期无由金融资产转移而终止确认的应收账款。

7. 应收账款转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

本报告期无应收账款转移。

（二）其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		12,682,237.48
其他应收款项	11,027,400,239.86	9,950,386,380.11
合 计	11,027,400,239.86	9,963,068,617.59

1. 应收股利

项 目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值 及其判断依据
账龄一年以内的应收股利		12,682,237.48		
其中：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，被投资单位确认分配股利				
（2）被投资企业已宣告但未发放股利		12,682,237.48		
合 计		12,682,237.48		

2. 其他应收款项

（1）按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	6,761,133,087.50	28,919,469.96	6,752,704,195.00	23,102,145.99
1-2 年（含 2 年）	1,428,577,866.01	30,211,901.46	1,162,115,884.23	16,577,293.88
2-3 年（含 3 年）	1,162,115,735.15	21,253,745.69	341,854,527.37	8,147,332.92
3-4 年（含 4 年）	249,823,080.38	10,304,572.06	360,507,150.62	6,725,378.28
4-5 年（含 5 年）	161,181,518.95	4,260,773.66	903,588,317.21	16,048,733.47
5 年以上	1,431,522,027.21	72,002,612.51	532,933,710.00	32,716,519.78
合 计	11,194,353,315.20	166,953,075.34	10,053,703,784.43	103,317,404.32

（2）按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	期末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	11,194,353,315.20	100.00	166,953,075.34	1.49	11,027,400,239.86
其中：账龄组合	7,197,432,708.90	64.30	166,953,075.34	2.32	7,030,479,633.56
其他组合	3,996,920,606.30	35.70			3,996,920,606.30
合 计	11,194,353,315.20	100.00	166,953,075.34	1.49	11,027,400,239.86

【续上表】

类 别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	预期信用损失率/计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	10,053,703,784.43	100.00	103,317,404.32	1.03	9,950,386,380.11
其中：账龄组合	5,506,688,878.65	54.77	103,317,404.32	1.88	5,403,371,474.33
其他组合	4,547,014,905.78	45.23			4,547,014,905.78
合 计	10,053,703,784.43	100.00	103,317,404.32	1.03	9,950,386,380.11

单项计提坏账准备的其他应收款项情况

本报告期无单项计提坏账准备的其他应收款项情况。

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①账龄组合

账 龄	期末数			期初数		
	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 (含 1 年)	2,768,383,389.39	38.46	28,919,469.96	2,209,833,901.19	40.12	23,102,145.99
1-2 年 (含 2 年)	1,428,551,420.71	19.85	30,211,901.46	1,158,089,369.86	21.03	16,577,293.88
2-3 年 (含 3 年)	1,158,089,369.86	16.09	21,253,745.69	341,762,708.77	6.21	8,147,332.92
3-4 年 (含 4 年)	249,731,261.78	3.47	10,304,572.06	360,507,150.62	6.55	6,725,378.28
4-5 年 (含 5 年)	161,181,518.95	2.24	4,260,773.66	903,562,038.21	16.41	16,048,733.47
5 年以上	1,431,495,748.21	19.89	72,002,612.51	532,933,710.00	9.68	32,716,519.78

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
合 计	7,197,432,708.90	100.00	166,953,075.34	5,506,688,878.65	100.00	103,317,404.32

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
应收押金、保证金、代收代付款等无回收风险款项组合	4,258,153.78			4,238,360.16		
应收并表关联方往来组合	3,992,662,452.52			4,542,776,545.62		
合 计	3,996,920,606.30			4,547,014,905.78		

(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)	
期初余额			103,317,404.32	103,317,404.32
期初余额在本期			103,317,404.32	103,317,404.32
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提			63,635,671.02	63,635,671.02
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额			166,953,075.34	166,953,075.34

(4) 收回或转回的坏账准备情况

本期无重大的坏账准备收回或转回金额情况。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

本报告期无实际核销的其他应收款项情况。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
赣州市南康区财政局	行政事业单位	4,207,731,388.65	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	37.59	52,861,640.00
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	并表关联方往来	2,170,890,124.64	1年以内	19.39	
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	并表关联方往来	1,617,969,802.39	1年以内	14.45	
赣州市南康区住房保障安置服务中心	行政事业单位	1,569,497,000.00	3-4年、4-5年、5年以上	14.02	73,147,865.66
赣州虔南置业有限公司	非并表关联方	539,900,000.00	1年以内、1-2年	4.82	7,091,673.04
合 计	—	10,105,988,315.68	—	90.27	133,101,178.70

(7) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款项

本报告期无由金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

(8) 其他应收款项转移，如证券化、保理等，继续涉入形成的资产、负债的金额

本报告期无其他应收款项转移。

(9) 企业应披露涉及政府补助的应收款项。

本报告期无企业应披露涉及政府补助的应收款项。

(三) 长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	6,324,644,053.19	2,680,730,971.00	460,553,385.96	8,544,821,638.23
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,170,103,499.34	185,096,918.85	59,061,218.36	1,296,139,199.83
小 计	7,494,747,552.53	2,865,827,889.85	519,614,604.32	9,840,960,838.06
减：长期股权投资减值准备				
合 计	7,494,747,552.53	2,865,827,889.85	519,614,604.32	9,840,960,838.06

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
赣州市南康区城发集团工程投资管理有限公司	1,420,425,892.59			1,420,425,892.59		
赣州市南康区城发集团城发房地产开发有限公司	1,686,681,206.00			1,686,681,206.00		
赣州市南康区城发集团赣南汽车城产业投资有限公司	200,000,000.00	410,000,000.00		610,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
赣州市南康区城发集团中小企业投资发展有限责任公司	960,431,099.94	356,000,000.00		1,316,431,099.94		
赣州市南康区城发集团金融投资有限公司	117,000,000.00	597,000,000.00		714,000,000.00		
江西城发尚源物业服务股份有限公司	510,000.00			510,000.00		
赣州市南康区城发集团唐江城镇开发有限公司	494,489,937.00	110,110,000.00		604,599,937.00		
赣州市南康区城发集团皇冠贸易有限公司	400,000,000.00	400,000,000.00		800,000,000.00		
江西汇康格力电器销售有限公司	34,440,971.00		34,440,971.00			
江西新爽机电工程有限公司		54,440,971.00		54,440,971.00		
赣州市南康区城发集团资产租赁运营有限公司	166,130,000.00			166,130,000.00		
赣州市南康区城发集团供应链管理有限公司	506,500,000.00	464,500,000.00	200,000,000.00	771,000,000.00		
赣州市南康区城发集团再生资源有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
赣州市南康区城发集团仓储运营管理有限公司	10,000,000.00	40,000,000.00	50,000,000.00			
赣州市南康区市政工程有限责任公司	10,305,739.23			10,305,739.23		
赣州市南康区康建建筑工程质量检测有限公司	56,352,168.25			56,352,168.25		
赣州市南康区常青园运营服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
赣州市南康区人才交流和技能培训有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00			
赣州市南康区人才发展集团有限公司		3,680,000.00		3,680,000.00		
赣州市南康区中油城发石油销售有限公司	4,146,293.29	10,000,000.00		14,146,293.29		
赣州市南康区城发数智信息产业有限责任公司	26,940,000.00		26,940,000.00			
赣州市南康区城发集团家具产业科技运营服务有限公司	10,000,000.00	35,000,000.00	45,000,000.00			
赣州虔丽置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			
赣州虔秀置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
赣州市南康区公共交通有限责任公司	92,236,585.00			92,236,585.00		
赣州市南康区惠康水利投资开发有限公司	12,881,745.93			12,881,745.93		
赣州市南康区惠民市场开发有限公司	92,172,414.96		92,172,414.96			
合 计	6,324,644,053.19	2,680,730,971.00	460,553,385.96	8,544,821,638.23		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位名称	投资成本	期初余额	本期增减变动		
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
合 计	1,357,011,177.39	1,170,103,499.34	201,451,953.00		-23,103,315.45
一、联营企业	1,357,011,177.39	1,170,103,499.34	201,451,953.00		-23,103,315.45
赣州市南康区域发家具产业智能制造有限责任公司	224,351,953.00		191,351,953.00		-37,498,276.57
赣州水务股份有限公司	21,759,224.39	49,277,954.82			
中化学南方建投（江西）有限公司	34,000,000.00	42,275,597.79	6,800,000.00		15,426,583.44
中铁建投（赣州）城市开发有限公司	1,060,000,000.00	1,064,915,187.90			5,153,139.97
赣州深赣建设工程有限公司	13,600,000.00	13,634,758.83			-4,352,768.69
赣州市南康区中科城发新能源有限公司	3,300,000.00		3,300,000.00		-1,831,993.60

【续上表】

被投资单位名称	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	其他综合收益	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合 计	792,621.99	5,955,659.31	5,480,032.36		53,581,186.00	1,296,139,199.83	
一、联营企业	792,621.99	5,955,659.31	5,480,032.36		53,581,186.00	1,296,139,199.83	
赣州市南康区域发家具产业智能制造有限责任公司						153,853,676.43	
赣州水务股份有限公司	792,621.99	3,510,609.19			53,581,186.00		
中化学南方建投（江西）有限公司		2,445,050.12	5,480,032.36			61,467,198.99	
中铁建投（赣州）城市开发有限公司						1,070,068,327.87	
赣州深赣建设工程有限公司						9,281,990.14	
赣州市南康区中科城发新能源有限公司						1,468,006.40	

（四）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	756,738,535.29	592,413,670.88	631,435,675.48	443,867,643.73
房地产销售收入	293,419,344.70	226,146,005.43	404,097,374.85	300,062,912.08
代建项目收入	400,970,408.94	334,142,007.45		
物业服务收入	1,935,903.65		3,194,796.15	283,018.87

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
土地转让收入	60,412,878.00	32,125,658.00	219,761,284.48	140,105,645.00
不动产转让收入			4,382,220.00	3,416,067.78
2. 其他业务小计	46,152,806.90	36,740,921.82	29,249,182.56	52,623,837.51
房屋场地出租收入	46,144,055.57	36,726,131.63	25,262,911.56	20,763,266.52
其他	8,751.33	14,790.19	3,986,271.00	31,860,570.99
合 计	802,891,342.19	629,154,592.70	660,684,858.04	496,491,481.24

（五）投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	6,315,050.99	4,639,839.44
权益法核算的长期股权投资收益	-23,103,315.45	4,663,953.28
处置长期股权投资产生的投资收益	-33,444,428.84	51,192,974.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	20,700,000.00	3,300,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-1,052,931.51
债权投资在持有期间取得的利息收入		688,878.98
其他		-6,297,424.96
合 计	-29,532,693.30	57,135,289.66

（六）现金流量表补充资料

项 目	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	56,680,352.50	77,636,292.91
加：资产减值损失		
信用减值损失	69,031,045.59	62,102,997.38
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	49,436,863.56	38,113,067.88
使用权资产折旧		
无形资产摊销	455,354.07	465,693.87
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	608.37	1,419.41

项 目	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-718,369.74	4,050,420.27
财务费用（收益以“-”号填列）	132,416,574.50	92,871,164.38
投资损失（收益以“-”号填列）	29,532,693.30	-57,135,289.66
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-16,347,410.74	-16,436,100.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,214,943.08	
存货的减少（增加以“-”号填列）	614,193,066.94	279,422,926.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,332,917,422.00	-2,253,242,280.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,823,187,665.81	2,502,356,501.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,427,165,965.24	730,206,813.75
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	75,385,970.17	199,299,889.23
减：现金的期初余额	199,299,889.23	61,359,397.27
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-123,913,919.06	137,940,491.96

（七）反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

本报告期无反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况。

十二、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无应按照有关财务会计制度应披露的其他内容。

十三、财务报表的批准

公司财务报告经公司董事会于 2025 年 4 月 23 日批准报出。

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

张芬芳

赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

2025 年 4 月 23 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 北京湛安会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 吴朝晖

出资额 520 万元

成立日期 2021 年 02 月 18 日

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。）

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

登记机关



2025 年 01 月 06 日



会计师事务所

执业证书

名称: 北京瀚宇会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人: 吴朝晖
主任会计师: 吴朝晖
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

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: 1100000105102
No. of Certificate

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

发证日期: 2017 年 06 月 14 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.



王美元 1100000105102

2017.5
年 月 日

年 月 日

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 from

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)
Beijing Xinghua Accounting Firm (Special General Partnership)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 6 月 15 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江西中审会计师事务所
Jiangxi Zhongshun Accounting Firm

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 6 月 15 日

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 from

北京兴华会计师事务所
(特殊普通合伙)
Beijing Xinghua Accounting Firm (Special General Partnership)

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017 年 10 月 20 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江西中审会计师事务所
Jiangxi Zhongshun Accounting Firm

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017 年 10 月 20 日



姓名 王美元

性别 男

出生日期 1975-08-29

工作单位 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)江西分所

Working unit

身份证号码 362331197508294414

Identity card No.

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



2022年6月

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



刘素琴 360100070008

2023.5

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出协会 CPA 章

2019年11月17日

转入协会盖章
转入协会 CPA 章

2019年11月17日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
转出协会 CPA 章

2019年11月17日

转入协会盖章
转入协会 CPA 章

2019年11月17日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须经委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改、出借。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

刘素琴

女

61年03月09日

江西中山会计师事务所

360103610309172

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

同意年检

2001年6月28日

证书编号：
No. of Certificate

360100070008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

江西省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2000年04月30日