



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审计报告

AUDIT REPORT

兰考县城市建设投资发展有限公司
2024 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	4-15
1. 合并资产负债表	4-5
2. 合并利润表	6
3. 合并现金流量表	7
4. 合并所有者权益变动表	8-9
5. 资产负债表	10-11
6. 利润表	12
7. 现金流量表	13
8. 所有者权益变动表	14-15
三、财务报表附注	16-97

审计报告

中审亚太审字(2025)006196 号

兰考县城市建设投资发展有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了兰考县城市建设投资发展有限公司（以下简称“兰考城投”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司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，公允反映了兰考城投 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及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，我们独立于兰考城投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

兰考城投管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括兰考城投 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

兰考城投管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估兰考城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算兰考城投、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督兰考城投的财务报告过程。

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，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对兰考城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在

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兰考城投不能持续经营。

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

（六）就兰考城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并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。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

中国·北京

中国注册会计师：

（签名并盖章）

中国注册会计师：

（签名并盖章）

二〇二五年四月二十八日

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	6.1	1,049,023,609.81	456,975,533.68
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	6.2		2,200,000.00
应收账款	6.3	3,003,389,569.69	2,085,922,376.19
应收款项融资			
预付款项	6.4	2,239,951,041.77	1,416,480,035.46
其他应收款	6.5	3,080,195,249.86	3,522,293,221.62
其中：应收利息			
应收股利			
存货	6.6	13,574,314,294.00	12,963,462,858.03
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6.7	502,452,779.75	419,922,272.35
流动资产合计		23,449,326,544.88	20,867,256,297.33
非流动资产：			
债权投资	6.8	75,000,000.00	75,000,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.9	227,164,375.98	234,600,271.22
其他权益工具投资	6.10	419,425,968.20	419,425,968.20
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6.11	2,506,005,880.00	3,794,226,914.00
固定资产	6.12	1,270,222,317.26	1,159,074,987.05
在建工程	6.13	1,943,287,928.46	1,444,587,157.99
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6.14	803,366,881.60	292,701,460.99
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6.15	83,314,842.09	105,847,043.76
递延所得税资产	6.16	55,925,679.73	54,323,493.94
其他非流动资产	6.17	1,811,260,378.84	1,256,434,334.92
非流动资产合计		9,194,974,252.16	8,836,221,632.07
资产总计		32,644,300,797.04	29,703,477,929.40

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032638

主管会计工作负责人：

斐庄艳
印

会计机构负责人：

耿静

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	6.18	911,250,000.00	1,156,400,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	6.19	604,804,926.04	153,333,250.00
应付账款	6.20	905,070,012.43	611,867,320.67
预收款项			
合同负债	6.21	1,850,659,236.81	1,066,114,898.28
应付职工薪酬	6.22	662,743.65	527,713.86
应交税费	6.23	38,900,744.41	88,923,211.80
其他应付款	6.24	5,256,316,535.41	4,997,164,016.29
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6.25	2,712,848,123.00	1,614,880,250.45
其他流动负债	6.26	166,446,123.77	92,268,458.40
流动负债合计		12,446,958,445.52	9,781,479,119.75
非流动负债：			
长期借款	6.27	6,809,135,153.72	6,108,347,035.62
应付债券	6.28	3,460,000,000.00	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	6.29	273,496,949.84	457,521,904.32
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	6.30	50,318,888.89	50,318,888.89
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,592,950,992.45	10,116,187,828.83
负债合计		23,039,909,437.97	19,897,666,948.58
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	6.31	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	6.32	4,724,793,277.77	4,185,321,456.34
减：库存股			
其他综合收益	6.33	996,330,317.20	1,960,076,958.53
专项储备			
盈余公积	6.34	125,084,763.64	113,681,188.96
未分配利润	6.35	1,315,125,864.90	1,216,587,322.60
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		9,161,334,223.51	9,475,666,926.43
少数股东权益		443,057,135.56	330,144,054.39
所有者权益（或股东权益）合计		9,604,391,359.07	9,805,810,980.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计		32,644,300,797.04	29,703,477,929.40

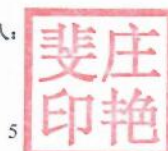
载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

合并利润表
2024年度

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,920,183,154.65	1,577,144,449.14
其中：营业收入	6.36	1,920,183,154.65	1,577,144,449.14
二、营业总成本		2,092,039,695.92	1,746,158,007.53
其中：营业成本	6.36	1,739,497,048.53	1,361,042,563.70
税金及附加	6.37	38,881,504.11	34,926,521.56
销售费用	6.38	12,024,203.78	19,925,759.97
管理费用	6.39	80,856,785.78	111,533,235.80
研发费用			
财务费用	6.40	220,780,153.72	218,729,926.50
其中：利息费用	6.40	244,231,253.28	219,544,418.81
利息收入	6.40	32,817,718.40	24,935,360.52
加：其他收益	6.41	298,180,000.00	342,720,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	6.42	3,550,746.75	13,101,239.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	6.43	8,596,978.00	-36,767,313.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6.44	-734,683.85	-12,360,142.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）	6.45		-1,676,803.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6.46	-7,630,613.09	4,932,043.99
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		130,105,886.54	140,935,465.96
加：营业外收入	6.47	7,001,589.30	14,394,351.74
减：营业外支出	6.48	14,113,034.27	35,725,619.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		122,994,441.57	119,604,198.61
减：所得税费用	6.49	8,958,694.78	7,799,340.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		114,035,746.79	111,804,858.53
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		114,035,746.79	111,804,858.53
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		109,942,116.98	111,357,030.20
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,093,629.81	447,828.33
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		114,035,746.79	111,804,858.53
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		109,942,116.98	111,357,030.20
（二）归属于少数股东的综合收益总额		4,093,629.81	447,828.33
八、每股收益			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032638

主管会计工作负责人：

斐庄
印艳

会计机构负责人：

耿静

合并现金流量表

2024年度

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,639,253,162.40	1,329,069,572.73
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金		1,594,239,337.65	1,545,157,195.39
经营活动现金流入小计		4,233,492,500.05	2,874,226,768.12
购买商品、接受劳务支付的现金		2,770,995,108.12	2,253,752,787.58
支付给职工以及为职工支付的现金		24,360,920.48	23,624,364.38
支付的各项税费		102,111,510.29	98,260,057.55
支付其他与经营活动有关的现金		1,053,351,178.20	389,021,587.91
经营活动现金流出小计		3,950,818,717.09	2,764,658,797.42
经营活动产生的现金流量净额	6.50	282,673,782.96	109,567,970.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		11,986,641.99	13,664,734.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			4,932,043.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,986,641.99	19,096,778.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,150,771,636.82	2,278,589,190.98
投资支付的现金		-	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		45,800,000.00	86,773,621.85
投资活动现金流出小计		1,196,571,636.82	2,365,362,812.83
投资活动产生的现金流量净额		-1,184,584,994.83	-2,346,266,034.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		575,424,473.52	578,284,323.24
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,219,432,512.62	5,209,073,312.00
发行债券收到的现金		1,790,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		2,067,309,925.20	2,507,713,792.55
筹资活动现金流入小计		7,652,166,911.34	8,295,071,427.79
偿还债务支付的现金		3,525,974,701.50	3,848,206,442.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,198,074,417.99	219,544,418.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,097,780,091.55	2,401,020,549.24
筹资活动现金流出小计		6,821,829,211.04	6,468,771,410.73
筹资活动产生的现金流量净额		830,337,700.30	1,826,300,017.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	
五、现金及现金等价物净增加额	6.50	-71,573,511.57	-410,398,046.31
加：期初现金及现金等价物余额	6.50	338,740,339.73	749,138,386.04
六、期末现金及现金等价物余额	6.50	267,166,828.16	338,740,339.73

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032538

主管会计工作负责人：

斐庄艳
印

会计机构负责人：

耿静

合并所有者权益变动表
2024年度

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司	本年金额										金额单位：人民币元	
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		4,185,321,456.34		1,980,076,948.53		113,681,188.96	1,216,567,322.60		9,475,666,926.43	330,144,054.39	9,805,810,980.82
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年年初余额	2,000,000,000.00		4,185,321,456.34		1,980,076,948.53		113,681,188.96	1,216,567,322.60		9,475,666,926.43	330,144,054.39	9,805,810,980.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			539,471,821.43		-983,746,641.33		11,403,574.68	98,538,542.30		-314,332,702.92	112,913,081.17	-201,419,621.75
（一）综合收益总额												
（二）股东权益投入和减少资本												
1.股东投入的普通股			539,471,821.43		-983,746,641.33			108,942,116.96		106,942,116.96	4,093,620.81	114,036,746.79
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入股东权益的金额												
4.其他										-424,274,819.90	108,819,451.35	-315,455,368.54
（三）利润分配												
1.提取盈余公积			539,471,821.43		-983,746,641.33		11,403,574.68	-11,403,574.68		-424,274,819.90	108,819,451.35	-315,455,368.54
2.对所有者（或股东）的分配												
3.其他												
（四）股东权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		4,724,793,277.77		996,330,317.20		125,084,763.64	1,315,125,864.90		9,161,334,223.51	443,057,135.56	9,604,391,359.07

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：兰考县中源投资发展有限公司
金额单位：人民币元

项	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	未分配利润	其他	小计
一、上年年末余额	2,000,000.00		3,664,005,733.10		1,960,076,956.53		97,059,069.92	1,121,852,411.44		8,842,594,172.99
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,000,000,000.00		3,664,005,733.10		1,960,076,956.53		97,059,069.92	1,121,852,411.44		8,842,594,172.99
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			521,315,723.24				16,622,119.04	94,734,911.16		632,672,753.44
（一）综合收益总额								111,357,030.20		111,357,030.20
（二）股东权益投入和减少资本			521,315,723.24							521,315,723.24
1.股东投入的普通股										
2.其他权益工具持有者投入资本										
3.股份支付计入所有者权益的金额										
4.其他			521,315,723.24							521,315,723.24
（三）利润分配							16,622,119.04	-16,622,119.04		
1.提取盈余公积							16,622,119.04	-16,622,119.04		
2.对所有者（或股东）的分配										
3.其他										
（四）股东权益内部结转										
1.资本公积转增资本（或股本）										
2.盈余公积转增资本（或股本）										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
（五）专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		4,185,321,456.34		1,960,076,956.53		113,681,188.96	1,216,587,322.60		9,475,666,926.43
少数股东权益										
五、本年年末余额										
所有者权益合计										

第4页至第15页财务报表由以下人士签署：

法定代表人：朱博

主管会计工作负责人：

斐庄印艳

会计机构负责人：

耿静

续于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：热考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		175,685,108.93	333,357,628.73
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		-	200,000.00
应收账款	13.1	2,729,510,607.57	1,850,376,143.19
应收款项融资			
预付款项		1,170,282,869.30	1,247,378,803.02
其他应收款	13.2	7,942,305,533.28	7,558,646,136.06
其中：应收利息			
应收股利			
存货		3,049,364,138.50	3,309,818,084.88
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		55,275,357.01	73,802,543.03
流动资产合计		15,122,423,614.59	14,373,579,338.91
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	13.3	3,659,250,500.85	3,123,236,096.09
其他权益工具投资		344,129,200.00	344,129,200.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,923,259,387.00	1,944,824,518.00
固定资产		594,516,507.03	597,144,641.54
在建工程		778,151,097.91	623,106,785.60
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		188,964,474.34	183,564,628.55
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		82,770,080.26	101,442,806.14
递延所得税资产		39,212,336.85	33,840,420.34
其他非流动资产		1,296,417,282.24	1,094,372,027.37
非流动资产合计		8,906,670,866.48	8,045,661,123.63
资产总计		24,029,094,481.07	22,419,240,462.54

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032638

主管会计工作负责人：

10

斐庄艳
印

会计机构负责人：

耿静

资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款		265,000,000.00	465,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		50,500,000.00	22,400,000.00
应付账款		13,419,402.05	7,308,897.19
预收款项			
合同负债		1,265,201.83	122,729,415.09
应付职工薪酬		239,827.73	242,401.64
应交税费		21,598,364.19	34,739,315.03
其他应付款		5,699,167,996.66	5,050,162,768.32
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,254,828,123.00	1,505,880,250.45
其他流动负债		113,868.17	7,363,764.91
流动负债合计		8,306,132,783.63	7,215,826,812.63
非流动负债：			
长期借款		3,856,590,000.00	3,930,260,000.00
应付债券		3,460,000,000.00	3,500,000,000.00
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		78,710,816.48	175,855,237.67
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		50,318,888.89	50,318,888.89
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,445,619,705.37	7,656,434,126.56
负债合计		15,751,752,489.00	14,872,260,939.19
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		4,728,711,187.29	4,159,263,525.12
减：库存股			
其他综合收益		265,225,262.16	265,225,262.16
专项储备			
盈余公积		113,681,188.96	113,681,188.96
未分配利润		1,169,724,353.66	1,008,809,547.11
所有者权益（或股东权益）合计		8,277,341,992.07	7,546,979,523.35
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,029,094,481.07	22,419,240,462.54

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032638

主管会计工作负责人：

斐庄
印艳

会计机构负责人：

耿静

利润表
2024年度

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	13.4	574,274,218.20	577,782,056.45
减：营业成本	13.4	456,335,430.56	437,921,652.10
税金及附加		14,295,254.62	16,771,299.01
销售费用			
管理费用		45,967,925.89	65,674,247.24
研发费用			
财务费用		173,003,513.84	197,911,551.21
其中：利息费用		170,218,386.31	193,327,451.95
利息收入		99,653.84	13,127,301.27
加：其他收益		298,180,000.00	342,720,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	13.5	3,550,746.75	15,247,356.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-21,565,131.00	-10,373,614.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）		77,464.97	-12,372,970.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-1,676,803.06
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,534,102.46	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		157,381,071.55	193,047,276.16
加：营业外收入		2,003,304.44	12,411.83
减：营业外支出		3,841,485.95	32,944,344.50
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		155,542,890.04	160,115,343.49
减：所得税费用		-5,371,916.51	-6,105,846.88
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		160,914,806.55	166,221,190.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		160,914,806.55	166,221,190.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		160,914,806.55	166,221,190.37

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

耿静

朱博
4102250032638

斐庄
印艳

现金流量表
2024年度

编制单位：兰考县城市建设投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		351,602,871.90	200,401,160.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,721,711,037.75	1,324,050,641.02
经营活动现金流入小计		2,073,313,909.65	1,524,451,801.42
购买商品、接受劳务支付的现金		453,891,780.55	825,767,624.66
支付给职工以及为职工支付的现金		8,024,881.42	7,365,463.22
支付的各项税费		14,348,788.94	16,793,470.94
支付其他与经营活动有关的现金		1,430,881,825.77	621,942,953.98
经营活动现金流出小计		1,907,147,276.68	1,471,869,512.80
经营活动产生的现金流量净额	13.6	166,166,632.97	52,582,288.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		11,986,641.99	15,932,962.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			500,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		11,986,641.99	16,432,962.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		525,746,897.43	823,849,684.29
投资支付的现金		551,060,300.00	324,355,100.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,076,807,197.43	1,148,204,784.29
投资活动产生的现金流量净额		-1,064,820,555.44	-1,131,771,821.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		575,424,473.52	627,203,405.29
取得借款收到的现金		2,655,304,964.08	2,555,580,000.00
发行债券收到的现金		1,790,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		1,977,669,192.00	2,349,713,792.55
筹资活动现金流入小计		6,998,398,629.60	5,532,497,197.84
偿还债务支付的现金		2,375,558,732.88	1,574,490,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		989,197,500.26	193,540,785.28
支付其他与筹资活动有关的现金		2,867,612,033.34	2,889,953,882.56
筹资活动现金流出小计		6,232,368,266.48	4,657,984,667.84
筹资活动产生的现金流量净额		766,030,363.12	874,512,530.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	13.6	-132,623,559.35	-204,677,002.87
加：期初现金及现金等价物余额	13.6	293,507,239.28	498,184,242.15
六、期末现金及现金等价物余额	13.6	160,883,679.93	293,507,239.28

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032638

主管会计工作负责人：

斐庄印艳

会计机构负责人：

耿静

所有者权益变动表
2024年度

编制单位：兰考县城市建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				4,159,263,525.12		265,225,262.16		113,681,188.96	1,008,809,547.11	7,546,979,523.35
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	4,159,263,525.12	-	265,225,262.16	-	113,681,188.96	1,008,809,547.11	7,546,979,523.35
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	569,447,662.17	-	-	-	-	160,914,806.55	730,362,468.72
（一）综合收益总额											
（二）股东权益投入和减少资本	-	-	-	-	569,447,662.17	-	-	-	-	160,914,806.55	160,914,806.55
1.股东投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入股东权益的金额											
4.其他											
（三）利润分配	-	-	-	-	569,447,662.17	-	-	-	-	-	569,447,662.17
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本期提取											
2.本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	4,728,711,187.29	-	265,225,262.16	-	113,681,188.96	1,169,724,353.66	8,277,341,992.07

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

耿静

斐庄印艳

朱博

所有者权益变动表 (续)
2024年度

项目	上年金额					上年金额					金额单位：人民币元				
	股本	资本公积	其他权益工具	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计						
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	3,589,028,719.83			265,225,262.16		97,059,069.92	859,423,809.11	6,810,736,861.02						
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	2,000,000,000.00	3,589,028,719.83			265,225,262.16		97,059,069.92	859,423,809.11	6,810,736,861.02						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		570,234,805.29					16,622,119.04	149,385,738.00	736,242,662.33						
（一）综合收益总额								166,221,190.37	166,221,190.37						
（二）股东权益投入和减少资本		570,234,805.29							570,234,805.29						
1.股东投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入股东权益的金额															
4.其他		570,234,805.29							570,234,805.29						
（三）利润分配															
1.提取盈余公积							16,622,119.04	-16,835,452.37	-213,333.33						
2.对所有者（或股东）的分配							16,622,119.04	-16,622,119.04							
3.其他															
（四）股东权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	4,159,263,525.12			265,225,262.16		113,681,188.96	1,008,809,547.11	7,546,979,523.35						



第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

朱博
4102250032636

主管会计工作负责人：

斐庄
印艳

会计机构负责人：

耿静

载于第16页至第97页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

兰考县城市建设投资发展有限公司

2024 年度财务报表附注

1、公司基本情况

1.1 公司概况

兰考县城市建设投资发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于 2014 年 9 月 17 日注册成立，企业法定代表人朱博，注册资本 200,000 万元人民币，营业期限自 2014 年 09 月 17 日至 2044 年 09 月 16 日，统一社会信用代码：91410225317485093J，现公司住所位于兰考县兴兰大道西段北侧。

本公司主要经营范围：建设工程施工；房地产开发经营；高危险性体育运动（游泳）（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：技术进出口；货物进出口；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；市政设施管理；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；住房租赁；非居住房地产租赁；木材销售；树木种植经营；农业园艺服务；工程管理服务；土地整治服务；建筑材料销售；财务咨询；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；健身休闲活动；组织文化艺术交流活动；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；广告设计、代理；广告制作；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 04 月 28 日决议批准报出。

1.2 公司历史沿革

兰考县城市建设投资发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由兰考县国有资产管理中心出资成立的有限责任公司。于 2014 年 9 月 17 日取得兰考县工商行政管理局核发的营业执照。注册资本为 300,000,000.00 元。

2016 年 1 月 4 日，根据董事兰考县国有资产管理中心决定，修改公司章程第四章，公司注册资本变更为 372,000,000.00 元，新增资本由中国农发重点建设基金有限公司以货币方式出资，中国农发重点建设基金有限公司不参与公司管理。

2017 年 12 月 20 日，根据公司 2017 年第 3 次董事会决议及修改后的章程，公司注册资本变更为 1,072,000,000.00 元。

2019 年 6 月 13 日，根据公司 2019 年第 6 次董事会决议及修改后的章程，公司注册资本变更为 2,000,000,000.00 元。

2021 年 12 月 31 日，公司投资人发生变更，由兰考县国有资产管理中心变更为兰考县投资集团有限公司，实际控制人为兰考县国有资产管理中心，未发生变更。2023 年 2 月 17 日，公司投资人出资额发生变更，兰考县投资集团有限公司投资额由 196,660.00 万元变为 197,480.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司由 3,340.00 万元变为 2,520.00 万元。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司注册资本为 2,000,000,000.00 元，实收资本为 2,000,000,000.00 元。

1.3 合并财务报表范围及其变化情况

本公司 2024 年度纳入合并范围的子公司共 14 户，详见本附注“8、在其他主体中的权益”。本公司本期合并范围比上期增加 0 户，减少 1 户。详见本附注“7、合并范围的变更”。

2、财务报表的编制基础

2.1 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）规定编制。

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

2.2 持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

3、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度合并及母公司经营成果和现金流量等有关信息。

4、公司主要会计政策、会计估计

4.1 会计期间

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

4.2 营业周期

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

4.3 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

4.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

4.4.1 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

4.4.2 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证

券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买

方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4.5 合并财务报表的编制方法

4.5.1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

4.5.2 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价

值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理

（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本节“长期股权投资”或本节“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本节“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4.6 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

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

- （1）确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- （2）确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“4.16 长期股权投资”。

4.7 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

4.8 外币业务和外币报表折算

4.8.1 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

4.8.2 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

4.9 金融工具

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

4.9.1 金融资产的分类和计量

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

4.9.1.1 以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权

投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

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

4.9.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

4.9.1.2.1 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合以下条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

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

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

4.9.1.2.2 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，包括其他权益工具投资等，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4.9.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将持有的未划分为上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。终止确认时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益。

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情况

4.9.2 金融工具的减值

本公司对分类为以摊余成本计量的金融工具、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融工具（债务工具）、租赁应收款、合同资产、应收款项以及财务担保合同以

预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

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

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

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

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

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

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项和合同资产(无论是否包含重大融资成分)，对由租赁准则规范的交易形成的租赁应收款，具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.10 应收票据、4.11 应收账款、4.15 合同资产、4.26 合同负债。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。具体预期信用损失的确定方法及会计处理方法，详见 4.13 其他应收款。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计

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

4.9.2.1 信用风险显著增加

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

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

本公司判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 90 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降等。

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

4.9.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

当一项金融工具逾期超过（含）180 日，本公司推定该金融工具已发生违约。

4.9.3 金融资产转移确认依据和计量

金融资产满足下列条件之一的，本公司予以终止对该项金融资产的确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

本公司的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间按照转移日各自相对的公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益或留存收益。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对

该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；

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

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

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

4.9.4 金融负债的分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。金融负债在初始确认时以公允价值计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。该类金融负债以公允价值计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

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

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

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情况

4.9.5 金融负债的终止确认

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

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

4.9.6 金融资产和金融负债的抵销

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

4.10 应收票据

应收票据项目，反映资产负债表日以摊余成本计量的、企业因销售商品、提供服务等收到的商业汇票，包括银行承兑汇票和商业承兑汇票。

应收票据预期信用损失的确定方法及会计处理方法

4.10.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

组合名称	组合内容
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险进行划分
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行

4.10.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.11 应收账款

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

应收账款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

4.11.1 预期信用损失的确定方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的应收款项（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
----	---------

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提信用损失准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

①按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、信用损失准备计提方法

A. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的应收款项
非关联方账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
应收特殊的交易对象	本组合为应收国有企业、政府等风险较低的应收款项

不同组合计提信用损失准备的计提方法：

项目	计提方法
关联方组合	其他方法
非关联方账龄组合	账龄分析法
应收特殊的交易对象	其他方法

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提信用损失准备

4.11.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.12 应收款项融资

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

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

此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

4.13 其他应收款

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

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

4.13.1 预期信用损失的确定方法

本公司基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本公司对该其他应收款在单项资产的基础上确定预期信用损失。对于划分为组合的其他应收款，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提信用损失准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

①按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、信用损失准备计提方法

A. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的应收款项

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的应收款项
非关联方账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
应收特殊的交易对象	本组合为应收国有企业、政府等风险较低的应收款项
非关联方信用账期组合	本组合为备用金、押金、保证金等风险较低的应收款项等风险较低的应收款项

不同组合计提信用损失准备的计提方法：

项目	计提方法
关联方组合	其他方法
非关联方账龄组合	账龄分析法
应收特殊的交易对象	其他方法
非关联方信用账期组合	其他方法

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提信用损失准备

本公司在每个资产负债表日评估相关其他应收款的信用风险自初始确认后的变动情况。若该其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该其他应收款整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该其他应收款的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该其他应收款未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

4.13.2 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

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

4.14 存货

4.14.1 存货的分类

存货是指公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括为：库存商品、原材料、开发成本和开发产品、待开发土地等。

4.14.2 取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；发出开发产品按可售面积平均分摊法核算。

4.14.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

4.14.4 存货的盘存制度

采用永续盘存制

4.14.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

①低值易耗品采用一次转销法：

②包装物采用一次转销法。

4.14.6 开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

①土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用：包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍实服务等。

②前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用，

③基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

④建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

⑤配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔(箱)、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园，学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前的所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销、周转房摊销、管理机构人员的薪酬以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积

的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

4.14.7 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

4.14.8 开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

4.14.9 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

4.15 合同资产

4.15.1 合同资产的确认方法及标准

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司已向客户转移商品而拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不

同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

4.15.2 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成的合同资产（无论是否包含重大融资成分），按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

项目	确定组合的依据
单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 500 万元以上的合同资产确认为单项金额重大的合同资产。
单项金额重大并单项计提信用损失准备的计提方法	本公司对单项金额重大的合同资产单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失 的合同资产，不再包括在具有类似信用风险特征 的合同资产组合中进行减值测试。

①信用风险组合计提坏账准备的合同资产的确定依据、信用损失准备计提方法

A. 按信用风险特征组合计提信用损失准备的合同资产

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
关联方组合	本组合为风险较低应收关联方的合同资产
非关联方账龄组合	本组合以合同资产的账龄作为信用风险特征
应收特殊的交易对象	本组合为应收国有企业、政府等风险较低 的合同资产

不同组合计提信用损失准备的计提方法：

项目	计提方法
关联方组合	其他方法
非关联方账龄组合	账龄分析法
应收特殊的交易对象	其他方法

②单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的合同资产

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征 的合同资产，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提信用损失准备

4.15.3 预期信用损失的会计处理方法

信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

4.16 持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：

（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

4.17 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见本节“金融工具”。

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

4.17.1 投资成本的确定

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

4.17.2 后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

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

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

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

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

4.18 投资性房地产

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

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

① 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本集团在每年年末对投资性房地产进行评估，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

4. 19 固定资产

4. 19. 1 确认条件

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

4. 19. 2 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	50	5%	1. 90%
机器设备	年限平均法	5	5%	19. 00%
办公设备	年限平均法	3-5	5%	19. 00%-19. 40%
运输工具	年限平均法	5	5%	19. 00%
基础设施	年限平均法	5	5%	19. 00%

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

4.19.3 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

详见附注“4.25 长期资产减值”。

4.20 在建工程

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

4.21 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

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

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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

4.22 借款费用

4.22.1 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

4.22.2 借款费用资本化期间

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

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

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

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

4.22.3 暂停资本化期间

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

4.22.4 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

4.23 无形资产

4.23.1 计价方法、使用寿命、减值测试

4.23.1.1 无形资产的计价方法

a. 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

b. 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

4.23.1.2 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	按照土地使用权证期限
软件	5 年	按预计使用年限平均摊销
广告位经营权	3 年	按预计使用年限平均摊销

每年度终了，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。经复核，本年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4.23.1.3 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序。

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。经复核，年末无使用寿命不确定的无形资产。

4.23.2 内部研究开发支出会计政策

4.23.2.1 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

4.23.2.2 开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- a. 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；
- b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

4.24 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

4.24.1 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

4.24.2 摊销年限

- (1) 固定资产改良支出按该固定资产的剩余使用年限摊销；
- (2) 其他费用按受益年限分 3-5 年平均摊销。

4.25 长期资产减值

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4.26 合同负债

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

4.27 职工薪酬

4.27.1 短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

4.27.2 离职后福利的会计处理方法

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

4.27.3 辞退福利的会计处理方法

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

4.28 预计负债

4.28.1 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

4.28.2 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

4.29 租赁负债

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

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

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

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

4.30 股份支付

4.30.1 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

4.30.1.1 以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情

况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用/在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

4.30.1.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

4.30.2 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

4.30.3 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

4.30.3.1 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

4.30.3.2 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

4.31 收入

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产

出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

本公司的业务收入主要来源于以下业务类型：

4.31.1 商品销售收入

本公司销售产品，属于在某一时刻履行的履约义务。收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品的控制权已转移。

4.31.2 房地产开发产品销售收入

公司房地产开发产品销售业务属于在某一时刻履行的履约义务，公司在满足以下条件时确认收入：1）已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品的控制权转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。2）分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

4.31.3 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照履约进度确认提供的劳务收入。劳务交易的履约进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

4.31.4 利息收入和使用费收入

公司利息和使用费业务属于在某一时段内履行的履约义务；在相关的收入金额能够可靠地计量，相关的经济利益可以收到时，按资金使用时间和约定的利率确认利息收入，按协议中约定的时间和计算方法确认使用费收入。

4.31.5 担保业务收入

担保业务收入包括担保费收入等。

担保费收入是公司承担一定的风险责任而向投保人收取的担保费。公司在满足下列条件时确认担保费收入：

- ①合同成立并承担相应的责任；
- ②收入的金额能够可靠地计量；
- ③相关的经济利益很可能流入企业。

4.31.6 租赁收入

租赁收入是公司出租固定资产、包装物和其他特许权以外的资产使用权取得的收入。公司按照合同约定的起租日、租赁单价，以实际使用的租赁资产的数量、使用时间计算租金，确认租金收入。

经营租赁的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的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。

4.31.7 建造合同收入

公司将建造合同收入作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，公司采用投入法，即按照累计实际发生的成本占合同预计总成本的比例确定恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司根据已经发生的成本预计能够得到补偿的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

4.31.8 代建业务收入、工程施工收入

公司将代建业务收入作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，代建业务签订有不可撤销的建造合同，与代建业务相关的经济利益能够流入企业，代建业务的完工进度能够可靠地确定，并且代建业务有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现，完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产、并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

4.31.9 土地开发整理收入

公司将土地开发整理业务收入作为某一时段内履行的履约义务，按照履约进度，在合同期内确认收入，土地开发整理业务均签订不可撤销的土地开发协议书，与土地整理业务相关的经济利益能够流入企业，土地整理业务的完工进度能够可靠地确定，并且土地整理业务有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现，完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

4.32 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”），采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

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

4.33 政府补助

政府补助，是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指企业取得的、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。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- （1）企业能够满足政府补助所附条件；
- （2）企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

4.33.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。

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

4.33.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，计入其他收益或冲减相关成本费用。

4.33.3 取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况，分别如下会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，可以选择下列方法之一进行会计处理：

以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

本公司选择上述第一种会计处理方法。

（2）财政将贴息资金直接拨付给企业，将对应的贴息冲减相关借款费用。

4.33.4 已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期按照以下规定进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

4.34 递延所得税资产/递延所得税负债

4.34.1 当期所得税

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

4.34.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

4.34.3 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

4.34.4 所得税的抵销

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

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

4.35 租赁

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

4.35.1 本公司作为承租人

4.35.1.1 初始计量

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

4.35.1.2 后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注4.19“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

4.35.1.3 短期租赁和低价值资产租赁

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

4.35.2 本公司作为出租人

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

4.35.2.1 经营租赁

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

4.35.2.2 融资租赁

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

4.36 重要会计政策和会计估计变更

4.36.1 会计政策变更

4.36.1.1 会计政策变更

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号），就“流动负债与非流动负债划分”“供应商融资安排披露”和“售后租回交易”等问题进行了明确，于 2024 年 1 月 1 日起施行：

2024 年 12 月 31 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号），就“投资性房地产计量”、“保证类质量保证处理”进行了明确，允许企业自发布年度提前执行。

上述会计政策变更对本公司无实质性影响。

4.36.2 会计估计变更

无

5、税项

5.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率/征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0%，1%，3%，6%，9%，13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税、消费税计征	5%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税、消费税计征	2%

5.2 优惠税负及批文

根据财政部税务总局《关于专项用途财政性资金企业所得税的处理问题的通知》(财税【2011】年 70 号)精神,自 2011 年 1 月 1 日起,企业从县级以上各级人民政府及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金,凡符合上述文件所列示条件的,可以作为不征税收入,在计算应纳税所得额时从收入总额中减除,经研究,兰考县人民政府同意兰考县城市建设投资发展有限公司取得的财政性收入纳入不征税范围并按有关政策办理。

6、合并财务报表项目注释

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

6.1 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金		
银行存款	267,166,828.16	338,740,339.73
其他货币资金	781,856,781.65	118,235,193.95
合计	1,049,023,609.81	456,975,533.68

A、截至 2024 年 12 月 31 日,公司其他货币资金明细如下

项目	期末余额
银行保证金	479,909,218.31
冻结限制资金	301,947,563.34
合计	781,856,781.65

6.2 应收票据

(1) 应收票据列示

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑票据		2,200,000.00
合计		2,200,000.00

(2) 票据质押情况

无

6.3 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,140,131,845.41	576,785,502.86
1 至 2 年	543,562,657.90	636,623,408.82
2 至 3 年	601,991,095.38	533,799,308.64

账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	719,032,457.28	339,866,240.92
小计	3,004,718,055.97	2,087,074,461.24
减：坏账准备	1,328,486.28	1,152,085.05
合计	3,003,389,569.69	2,085,922,376.19

(2) 应收账款按风险分类

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,004,718,055.97	100.00	1,328,486.28	0.04	3,003,389,569.69
其中：非关联方账龄组合	24,042,292.70	0.80	1,328,486.28	5.53	22,713,806.42
应 收 特殊的交易对象	2,980,675,763.27	99.20			2,980,675,763.27
合计	3,004,718,055.97	100.00	1,328,486.28	0.04	3,003,389,569.69

(续)

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按 单 项 计 提 坏 账 准 备					
按 组 合 计 提 坏 账 准 备	2,087,074,461.24	100.00	1,152,085.05	0.06	2,085,922,376.19
其中：非 关 联 方 账 龄 组 合	25,155,012.74	1.21	1,152,085.05	4.58	24,002,927.69
应 收 特 殊 的 交 易 对 象	2,061,919,448.50	98.79			2,061,919,448.50

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	2, 087, 074, 461. 24	100. 00	1, 152, 085. 05	0. 06	2, 085, 922, 376. 19

A、本公司期末不存在单项计提坏账准备的应收账款。

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年之内	15,292,793.29	63.60	152,927.93	1.00
1 至 2 年	5,151,511.09	21.43	257,575.55	5.00
2 至 3 年	729,193.58	3.03	58,335.49	8.00
3 至 4 年	1,033,211.14	4.30	206,642.23	20.00
4 至 5 年	1,323,933.59	5.51	397,180.08	30.00
5 年以上	511,650.00	2.13	255,825.00	50.00
合计	24,042,292.69	100.00	1,328,486.28	/

(续)

账龄	上年年末余额			
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年之内	15,948,950.75	63.40	159,489.50	1.00
1 至 2 年	1,302,131.40	5.18	65,106.57	5.00
2 至 3 年	5,870,517.84	23.34	469,641.43	8.00
3 至 4 年	1,521,762.75	6.05	304,352.55	20.00
4 至 5 年	511,650.00	2.03	153,495.00	30.00
合计	25,155,012.74	100.00	1,152,085.05	/

(3) 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
应收账款坏账准备	1,152,085.05	176,401.23			1,328,486.28

(4) 截至 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

截至 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 2,491,766,565.09 元，占应收账款期末余额合计数的比例 82.93% ，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0 元。

单位名称	关联方关系	期末余额	款项性质	账龄	占应收账款总额的比例(%)	坏账准备期末余额
兰考县自然资源局	非关联方	2,393,209,522.17	土地整理欠款	1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	79.64	0.00
中铁建设集团有限公司	非关联方	29,140,216.74	货款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	0.97	0.00
中国新兴建筑工程有限责任公司	非关联方	26,657,124.06	货款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	0.89	0.00
兰考县兴兰供应链管理有限公司	非关联方	24,794,700.00	货款	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	0.83	0.00
中国建筑第五工程局有限公司	非关联方	17,965,002.12	货款	1 年以内	0.60	0.00
合计	/	2,491,766,565.09	/	/	82.93	0.00

(5) 资产受限情况

单位名称	关联方关系	期末受限余额	款项性质
兰考县自然资源局	非关联方	2,339,493,662.50	土地整理欠款

①2017 年 7 月 3 日, 本公司与交通银行股份有限公司开封分行签订应收账款质押合同(合同编号:C170616PL5828711), 出质了兰考县产业集聚区城中村改造项目下的应收账款, 为本公司在该行的 4 亿元借款提供质押担保。

②2017 年 12 月 29 日, 本公司与交银国际信托有限公司签订应收账款质押合同(合同编号: 2017X01DK0931-7-1), 出质了兰考县产业集聚区城中村改造项目下的应收账款, 为本公司在该行的 5000 万元借款提供质押担保。

③2018 年 1 月 30 日, 本公司与交通银行股份有限公司开封分行签订应收账款质押合同(合同编号: C180130PL5827884), 出质了兰考县产业集聚区城中村改造项目下的应收账款, 为本公司在该行的 4.5 亿元借款提供质押担保。

6.4 预付款项

(1) 预付款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年之内	1,063,016,505.73	649,373,545.21
1 至 2 年	517,029,970.86	160,529,960.46
2 至 3 年	151,797,130.61	566,852,032.99
3 至 4 年	486,245,673.90	39,724,496.80
4 至 5 年	21,861,760.67	
合计	2,239,951,041.77	1,416,480,035.46

(2) 截至 2024 年 12 月 31 日，按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

截至 2024 年 12 月 31 日，按欠款方归集的期末余额前五名预付账款汇总金额 1,674,017,571.25 元，占预付账款期末余额合计数的比例 74.73%。

单位名称	期末余额	款项性质	占预付账款总额的比例%	账龄	未结算原因
兰考县财政局	1,115,813,871.25	土地出让金	49.82	1 年以内、1-2 年	未到结算期
兰考县兰仪文化旅游投资有限公司	240,369,700.00	工程款	10.73	1 年以内	未到结算期
河南同泰建设工程有限公司兰考分公司	149,000,000.00	工程款	6.65	1 年以内	未到结算期
河南亮堂建筑工程有限公司	100,000,000.00	工程款	4.46	1 年以内	未到结算期
兰考县兴兰农村投资发展有限公司	68,834,000.00	工程款	3.07	1-2 年	未到结算期
合计	1,674,017,571.25	/	74.73	/	/

6.5 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,080,195,249.86	3,522,293,221.62
合计	3,080,195,249.86	3,522,293,221.62

6.5.1 其他应收款

6.5.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	596,141,490.58	1,153,326,878.67
1 至 2 年	905,361,599.76	1,502,405,125.36
2 至 3 年	881,010,365.51	509,680,504.14

账龄	期末余额	上年年末余额
3 年以上	713,424,480.48	371,971,780.63
小计	3,095,937,936.33	3,537,384,288.80
减：坏账准备	15,742,686.47	15,091,067.18
合计	3,080,195,249.86	3,522,293,221.62

6.5.1.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年12月31日余额	15,091,067.18			15,091,067.18
2023年12月31日余额在本期	15,091,067.18			15,091,067.18
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	651,619.29			651,619.29
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	15,742,686.47			15,742,686.47

6.5.1.3 坏账准备的情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
其他应收款坏账准	15,091,067.18	651,619.29			15,742,686.47

备					
---	--	--	--	--	--

6.5.1.4 截至 2024 年 12 月 31 日,按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

截至 2024 年 12 月 31 日,按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 2,745,091,186.83 元, 占应其他收款期末余额合计数的比例 88.67%。

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	占其他应收款总额的比例%	账龄
兰考县豫兰新区开发有限公司	关联方	资金拆借	905,177,779.07	29.24	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年
兰考县财政局	非关联方	资金拆借	808,790,835.33	26.12	1 年以内
兰考县投资集团有限公司	关联方	资金拆借	794,371,572.43	25.66	1 年以内
河南兴兰资产运营有限公司	关联方	资金拆借	141,430,000.00	4.57	3-4 年
兰考县发展投资有限公司	非关联方	资金拆借	95,321,000.00	3.08	1 年以内
合计	/	/	2,745,091,186.83	88.67	/

6.6 存货

6.6.1 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	32,771,119.45		32,771,119.45
库存商品	39,721,299.49		39,721,299.49
待开发土地	1,792,956,979.45		1,792,956,979.45
开发成本	11,362,938,287.73		11,362,938,287.73
工程施工	345,926,607.88		345,926,607.88
合计	13,574,314,294.00		13,574,314,294.00

(续)

项目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	30,869,419.86		30,869,419.86
库存商品	21,658,564.22		21,658,564.22
待开发土地	3,383,446,231.80		3,383,446,231.80
开发成本	9,376,945,484.27		9,376,945,484.27
工程施工	150,543,157.88		150,543,157.88

合计	12,963,462,858.03	12,963,462,858.03
----	-------------------	-------------------

6.6.2 未办妥产权证书的土地使用权情况

土地编号	期末余额	未办妥产权证书原因
GTZ2020-15	15,100,000.00	正在办理中，尚未办理完成
合计	15,100,000.00	- -

6.6.3 资产受限情况

土地编号	期末余额	受限原因
豫(2022)兰考县不动产权第 0018211 号	99,906,479.88	2023 年 8 月 15 日，河南天辉建设工程有限公司与中国银行股份有限公司兰考支行，签订抵押合同，为河南天辉建设工程有限公司在中国银行股份有限公司兰考支行的 3000 万元贷款提供抵押担保，贷款期限为 1 年
豫(2021)兰考县不动产权第 0146169 号、 豫(2021)兰考县不动产权第 0142397 号、 豫(2021)兰考县不动产权第 0018377 号	372,375,335.12	2022 年 3 月 30 日，本公司与国家开发银行河南省分行，签订抵押合同，为本公司在国家开发银行河南省分行的 40000 万元贷款提供抵押担保，贷款期限为 20 年。
豫(2021)兰考县不动产权第 0008298 号、 豫(2021)兰考县不动产权第 0009676 号、 豫(2021)兰考县不动产权第 0009775 号、 豫(2021)兰考县不动产权第 0009677 号	368,143,425.46	2022 年 4 月 11 日，本公司与国家开发银行河南省分行，签订抵押合同，为本公司在国家开发银行河南省分行的 20000 万元贷款提供抵押担保，贷款期限为 3 年。
豫(2023)兰考县不动产权第 0011685 号、 豫(2021)兰考县不动产权第 0019940 号、 豫(2023)兰考县不动产权第 0022582 号	67,075,143.04	2023 年 11 月 22 日，兰考县兴兰置业有限公司与河南通许农村商业银行股份有限公司，签订抵押合同，为兰考县兴兰置业有限公司在河南通许农村商业银行股份有限公司的 9000 万元贷款提供抵押担保，贷款期限为 3 年。
豫(2023)兰考县不动产权第 0000432 号	129,854,400.00	2023 年 2 月 27 日，兰考县城投车辆租赁有限公司与河南通许农村商业银行股份有限公司，签订抵押合同，为兰考县兰考县城投车辆租赁有限公司在河南通许农村商业银行股份有限公司的 4000 万元贷款提供抵押担保，贷款期限为 3 年。

土地编号	期末余额	受限原因
豫(2019)兰考县不动产权第 00001405 号	135,057,500.00	2022 年 12 月 30 日, 兰考县兴兰置业有限公司与中原资产管理有限公司签订抵押合同, 为兰考县兴工财政投资有限公司、兰考县新工贸易有限公司与中原资产管理有限公司签订的债权收购暨债务重组协提供抵押担保, 贷款期限至 2025 年 1 月 19 日。
合计	1,172,412,283.50	

6.7 其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
待抵扣增值税进项	502,452,779.75	419,922,272.35
合计	502,452,779.75	419,922,272.35

6.8 债权投资

项目	期末余额	上年年末余额
中原金资投资管理有限公司	75,000,000.00	75,000,000.00
合计	75,000,000.00	75,000,000.00

其他说明: 系本公司全资子公司城投商贸向中原金资投资管理有限公司购买的资产收益权, 目前是城投商贸持有, 中原金资投资管理有限公司进行回购, 现金流量特征符合收取合同现金流量为目标的业务模式, 分类为以摊余成本计量的金融资产, 在债权投资科目列示。

6.9 长期股权投资

被投资单位	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
一、合营企业				
小计				
二、联营企业				
中电建兰考生物质制气有限公司	4,368,677.03			
河南电能易充科技有限公司		1,000,000.00		23,931.90
杭萧钢构（兰考）有限公司	24,073,722.88			-11,527,159.10
河南省文化旅游融合发展基金（有限合伙）	201,245,415.62			2,628,483.74
兰考县城投龙湖物业服务有限责任公司	1,412,455.69			438,848.22

被投资单位	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
兰考县中州水务有限公司	3,500,000.00			
小计	234,600,271.22	1,000,000.00		-8,435,895.24
合计	234,600,271.22	1,000,000.00		-8,435,895.24

(续)

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备 期末额
	其他综合收益调整	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		
一、合营企业							
小计							
二、联营企业							
中电建兰考 生物质制气 有限公司						4,368,677.03	
河南电能易 充科技有限 公司						1,023,931.90	
杭 萧 钢 构 （兰考）有 限公司						12,546,563.78	
河南省文化 旅游融合发 展基金（有 限合伙）						203,873,899.36	
兰考县城投 龙湖物业服 务有限公司						1,851,303.91	
兰考县中州 水务有限公 司						3,500,000.00	
小计						227,164,375.98	
合计						227,164,375.98	

其他说明：

- 6.9.1 各期账面价值变动是由于按权益法确认投资收益所致。
- 6.9.2 期末未发现长期股权投资减值迹象，未计提长期股权投资减值准备。
- 6.10 其他权益工具投资

6.10.1 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	上年年末余额
河南禄普新能源科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
河南金惠普民信息技术股份有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
兰考中朴投资管理有限公司	20,319,200.00	20,319,200.00
河南省中豫融资担保有限公司	318,810,000.00	318,810,000.00
河南兰考农村商业银行股份有限公司	51,785,992.05	51,785,992.05
河南汴京农村商业银行股份有限公司	11,737,154.30	11,737,154.30
河南通许农村商业银行股份有限公司	11,773,621.85	11,773,621.85
合计	419,425,968.20	419,425,968.20

6.11 投资性房地产

6.11.1 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	913,082,447.00	539,976,600.00	2,341,167,867.00	3,794,226,914.00
二、本期变动	-179,061,925.00	-22,753,600.00	-1,086,405,509.00	-1,288,221,034.00
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出			1,296,818,012.00	1,296,818,012.00
公允价值变动	-179,061,925.00	-22,753,600.00	210,412,503.00	8,596,978.00
三、期末余额	734,020,522.00	517,223,000.00	1,254,762,358.00	2,506,005,880.00

6.11.2 资产受限情况

资产名称	期末余额	受限原因
豫(2021)兰考不动产权第0007717号	365,204,650.00	2019年11月20日,本公司与国家开发银行股份有限公司签订建设兰考县农村人居环境整治项目(一期)(扶贫开发)的资产抵押担保合同,为本公司在该行的21000万元贷款提供抵押担保,担保期间为2019年11月20日至2034年11月19日。

豫(2019)兰考县不动产权第 0002475 号 豫(2019)兰考县不动产权第 0002470 号	416,854,396.00	2020 年 9 月 24 日,本公司与中国建设银行股份有限公司签订抵押担保协议,为本公司与中国建设银行股份有限公司开封分行的 1.5 亿元贷款提供担保,贷款期限 2020 年 9 月 24 日至 2034 年 9 月 24 日。
豫(2021)兰考县不动产权第 0008483 号、豫(2021)兰考县不动产权第 0007489 号、豫(2020)兰考县不动产权第 0012825 号	160,071,300.00	2023 年 7 月 26 日,本公司与恒丰银行股份有限公司郑州分行,签订抵押合同,为本公司在恒丰银行股份有限公司郑州分行的 18500 万元贷款提供抵押担保,贷款期限为 1 年。
豫(2020)兰考不动产权第 0003883 号	57,502,600.00	2021 年 10 月 15 日,本公司与中原银行股份有限公司签订抵押担保协议,为本公司与中原银行股份有限公司开封分行的 3.5 亿元贷款提供担保,贷款期限 2021 年 10 月 15 日至 2036 年 10 月 15 日。
豫(2020)兰考县不动产权第 0000781 号	129,770,294.00	2022 年 12 月 30 日,兰考县城市建设投资发展有限公司与中原资产管理有限公司签订抵押合同,为兰考县兴工财政投资有限公司与中原资产管理有限公司签订的债权收购暨债务重组协议提供抵押担保,贷款期限至 2025 年 1 月 19 日。
合计	1,129,403,240.00	

6.12 固定资产及累计折旧

项目	2024. 12. 31					合 计
	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	基础设施	
一、账面原值						
1、年初余额	1,092,996,733.70	62,038,541.78	108,336,856.64	7,951,539.29	3,442,641.84	1,274,766,313.25
2、本年增加金额	135,585,155.88	21,164,935.72	360,027.88			157,110,119.48
(1) 购置	135,585,155.88	21,164,935.72	360,027.88			157,110,119.48
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3、本年减少金额			27,645.00	4,436,863.65	1,302,819.62	5,767,328.27
(1) 处置或报废						
(2) 合并范围减少			27,645.00	4,436,863.65	1,302,819.62	5,767,328.27
(3) 其他						
4、年末余额	1,228,581,889.58	83,203,477.50	108,669,239.52	3,514,675.64	2,139,822.22	1,426,109,104.46
二、累计折旧						
1、年初余额	45,656,799.53	20,371,247.50	43,348,576.29	5,496,436.10	818,266.78	115,691,326.20
2、本年增加金额	17,367,624.28	5,854,471.38	21,776,264.76	17,362.63	640,670.66	45,656,393.71
(1) 计提	17,367,624.28	5,854,471.38	21,776,264.76	17,362.63	640,670.66	45,656,393.71
(2) 企业合并增加						

项目	2024. 12. 31				
	房屋建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	基础设施
3、本年减少金额			24,074.18	4,202,510.89	1,234,347.64
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少			24,074.18	4,202,510.89	1,234,347.64
4、年末余额	63,024,423.81	26,225,718.88	65,100,766.87	1,311,287.84	224,589.80
三、减值准备					-
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	1,165,557,465.77	56,977,758.62	43,568,472.65	2,203,387.80	1,915,232.42
2、年初账面价值	1,047,339,934.17	41,667,294.28	64,988,280.35	2,455,103.19	2,624,375.06

6.13 在建工程

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
埇阳镇民族乐器标准化厂房				141,904,610.52		141,904,610.52
新农贸批发市场	142,155,815.99		142,155,815.99	90,088,453.18		90,088,453.18
正大鸡屠宰及调理产品加工项目	90,231,868.15		90,231,868.15	228,084,962.51		228,084,962.51
市民之家	142,648,609.42		142,648,609.42	119,205,157.03		119,205,157.03
15 个加油站	4,287,563.04		4,287,563.04	14,074,413.80		14,074,413.80
生态牧业万头奶牛场项目	299,198,757.28		299,198,757.28	191,914,426.54		191,914,426.54
中原油田玉兰小区供水供暖项目	38,843,348.29		38,843,348.29	37,925,917.10		37,925,917.10
中心医院项目	407,592,957.00		407,592,957.00	280,473,802.55		280,473,802.55
大数据中心系统项目	7,335,079.71		7,335,079.71			
消防三中队综合服务楼项目	14,468,864.29		14,468,864.29	11,227,186.01		11,227,186.01
兰考县地热资源综合开发利用项目	324,500,203.87		324,500,203.87	306,377,445.03		306,377,445.03
国际陆港建设项目	77,599,617.87		77,599,617.87	227,119.44		227,119.44
京东(兰考)物流港建设项目	257,733,353.11		257,733,353.11	476,743.08		476,743.08
其他	136,691,890.44		136,691,890.44	22,606,921.20		22,606,921.20
合计	1,943,287,928.46		1,943,287,928.46	1,444,587,157.99		1,444,587,157.99

6.13.1 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	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
埇阳镇民族乐器标准化厂房	200,000,000.00	141,904,610.52			141,904,610.52	0.00
新农贸批发市场	300,000,000.00	90,088,453.18	52,067,362.81			142,155,815.99

正大鸡屠宰及调理产品加工项目	360,000,000.00	228,084,962.51	17,724,215.82		155,577,310.18	90,231,868.15
生态牧业万头奶牛场项目	352,827,700.00	191,914,426.54	107,284,330.74			299,198,757.28
兰考县地热资源综合利用项目	596,144,200.00	306,377,445.03	18,122,758.84			324,500,203.87
中心医院项目	1,000,000,000.00	280,473,802.55	127,119,154.45			407,592,957.00
京东（兰考）物流港建设项目	600,000,000.00	476,743.08	257,256,610.03			257,733,353.11
合计	3,408,971,900.00	1,239,320,443.41	579,574,432.69		297,481,920.70	1,521,412,955.40

（续）

工程名称	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
新农贸批发市场	47.39	47.39				中央补助、自筹
正大鸡屠宰及调理产品加工项目	68.28	68.28	52,358,561.05	6,709,280.27	100.00	中央补助、自筹
生态牧业万头奶牛场项目	84.80	84.80	32,417,417.37	32,417,417.37	100.00	中央补助、自筹
兰考县地热资源综合利用项目	54.43	54.43				中央补助、自筹
合计	/	/	84,775,978.42	39,126,697.64	/	/

6.14 无形资产

项目	期末余额	上年年末余额
无形资产	803,366,881.60	292,701,460.99
合计	803,366,881.60	292,701,460.99

6.14.1 无形资产分类

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
----	------	------	------	------

一、原值合计	319,535,802.78	547,535,892.65		867,071,695.43
其中：软件	460,250.00			460,250.00
土地使用权	317,920,212.97	122,120,050.15		440,040,263.12
广告位经营权	1,155,339.81	425,415,842.50		426,571,182.31
二、累计摊销额合计	26,834,341.79	36,870,472.04		63,704,813.83
其中：软件	380,916.50	79,333.50		460,250.00
土地使用权	25,298,085.48	9,581,007.13		34,879,092.61
广告位经营权	1,155,339.81	27,210,131.41		28,365,471.22
三、无形资产减值准备累计金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
广告位经营权				
四、无形资产账面价值合计	292,701,460.99			803,366,881.60
其中：软件	79,333.50			0.00
土地使用权	292,622,127.49			405,161,170.51
广告位经营权	0.00			398,205,711.09

6.14.2 未办妥产权证书的无形资产情况

土地编号	期末余额	未办妥产权证书原因
GTZ-2015-20	9,596,188.00	已签订土地使用权受让合同，土地证正在办理中

6.15 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	3,713,761.46		862,381.21		2,851,380.25
土地租赁费	690,476.16		314,285.76		376,190.40
融资服务	34,152,590.93		9,485,714.29		24,666,876.64
担保费用	67,290,215.21	7,606,248.17	19,476,068.58		55,420,394.80
合计	105,847,043.76	7,606,248.17	30,138,449.84		83,314,842.09

6.16 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
坏账准备	4,244,459.05	16,977,836.20	4,060,788.09	16,243,152.23
资产减值准备			419,200.76	1,676,803.08
投资性房地产公允价值变动	51,681,220.68	206,724,882.72	49,843,505.09	199,374,020.34
合计	55,925,679.73	223,702,718.92	54,323,493.94	217,293,975.65

6.17 其他非流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
农商银行不良资产包	4,000,000.00	4,000,000.00
中鑫钢构资产包	65,243,113.32	65,243,113.32
预付长期工程款等	1,742,017,265.52	1,187,191,221.6
合计	1,811,260,378.84	1,256,434,334.92

6.18 短期借款

6.18.1 短期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	365,000,000.00	445,000,000.00
保证借款	108,250,000.00	290,000,000.00
信用借款		
抵押借款	100,000,000.00	232,400,000.00
保证、抵押借款	338,000,000.00	189,000,000.00
合计	911,250,000.00	1,156,400,000.00

6.18.2 已逾期未偿还的短期借款情况

截至 2024 年 12 月 31 日本公司无已逾期未偿还的短期借款。

6.19 应付票据

项目	期末余额	上年年末余额
银行承兑票据	484,333,000.00	20,000,000.00
商业承兑票据	120,471,926.04	133,333,250.00
合计	604,804,926.04	153,333,250.00

6.20 应付账款

6.20.1 应付账款列示

项目	期末余额	上年年末余额
1 年之内	550,525,496.62	437,691,967.82
1 至 2 年	302,423,583.25	130,559,172.58
2 至 3 年	45,457,325.71	21,338,371.20
3 年以上	6,663,606.85	22,277,809.07
合计	905,070,012.43	611,867,320.67

6.21 合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债	2,017,105,360.58	1,158,383,356.68
减：计入其他流动负债的 合同负债（附注 6.26）	166,446,123.77	92,268,458.40
合计	1,850,659,236.81	1,066,114,898.28

6.22 应付职工薪酬

项目	期末余额	上年年末余额
应付职工薪酬	662,743.65	527,713.86
合计	662,743.65	527,713.86

6.22.1 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	480,377.22	22,530,202.99	22,395,355.39	615,224.82
二、离职后福利 -设定提存计划	47,336.64	1,965,747.28	1,965,565.09	47,518.83
三、辞退福利				
四、一年内到期的 其他福利				
合 计	527,713.86	24,495,950.27	24,360,920.48	662,743.65

6.22.2 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津 贴和补贴	202,934.19	20,067,197.60	19,929,464.04	340,667.75
2、职工福利费	23,803.71	2,075.33	2,075.33	23,803.71
3、社会保险费	87,831.42	1,455,682.12	1,457,488.08	86,025.46
其中：医疗保险费	68,188.54	1,258,555.44	1,254,685.69	72,058.29
工伤保险费	10,261.33	101,269.17	107,365.01	4,165.49
生育保险费	9,381.55	95,857.51	95,437.38	9,801.68
其他				
4、住房公积金	165,807.90	1,005,247.94	1,006,327.94	164,727.90

5、工会经费和职工教育经费				
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合 计	480,377.22	22,530,202.99	22,395,355.39	615,224.82

6.22.3 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	43,290.07	1,670,261.72	1,670,079.53	43,472.26
2、失业保险费	4,046.57	295,485.56	295,485.56	4,046.57
3、企业年金缴费				
合 计	47,336.64	1,965,747.28	1,965,565.09	47,518.83

6.23 应交税费

税项	期末余额	上年年末余额
增值税	7,274,147.90	40,578,056.53
所得税	4,588,493.71	8,399,297.02
城市维护建设税	2,179,527.99	2,583,803.87
教育费附加	1,245,362.45	1,376,292.65
地方教育费附加	830,241.63	876,911.09
代扣代缴个人所得税	462,335.80	36,719.63
房产税	7,387,952.66	15,075,472.09
城镇土地使用税	14,271,545.05	19,590,141.69
印花税	661,137.22	406,517.23
合计	38,900,744.41	88,923,211.80

6.24 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应付款	5,256,316,535.41	4,997,164,016.29
应付利息		
应付股利		
合计	5,256,316,535.41	4,997,164,016.29

6.24.1 其他应付款列示

项目	期末余额	上年年末余额
资金拆借	2,520,749,748.84	2,574,161,998.65
往来款	1,363,255,400.54	1,213,659,705.27
购楼款	1,225,859,386.03	1,080,309,312.37

保证金	146,452,000.00	129,033,000.00
合计	5,256,316,535.41	4,997,164,016.29

6.24.2 公司账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
河南油田水利建设工程有限公司	313,561,100.00	未到结算期
兰考县住建局	250,000,000.00	未到结算期
兰考县卫生健康委员会	240,400,000.00	未到结算期
兰考县豫资建设发展有限公司	110,700,000.00	未到结算期
河南省兰考县园艺场有限公司	50,000,000.00	未到结算期
合计	964,661,100.00	- -

6.25 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,080,470,000.00	538,840,000.00
一年内到期的长期应付款	192,378,123.00	276,040,250.45
一年内到期的应付债券	1,440,000,000.00	800,000,000.00
合计	2,712,848,123.00	1,614,880,250.45

6.26 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	166,446,123.77	92,268,458.40
合计	166,446,123.77	92,268,458.40

6.27 长期借款

6.27.1 长期借款分类

项目	期末余额	上年年末余额
信用借款	1,768,256,399.62	1,061,500,000.00
保证借款	3,522,400,000.00	3,535,741,499.62
质押借款	614,208,605.00	220,500,000.00
抵押借款	1,882,660,149.10	1,629,945,536.00
质押、保证借款	102,080,000.00	199,500,000.00
其他长期借款		
减：一年内到期的长期借款	1,080,470,000.00	538,840,000.00
合计	6,809,135,153.72	6,108,347,035.62

6.28 应付债券

项目	期末余额	上年年末余额
2019 年非公开发行扶贫专项公司债券(保障性住房)(第一期)		100,000,000.00
2019 年度第一期债权融		200,000,000.00

项目	期末余额	上年年末余额
资计划(北金金融资产交易所)		
2020 年非公开发行扶贫专项公司债券(保障性住房)(第一期)		390,000,000.00
2022 兰考城投债 01	400,000,000.00	400,000,000.00
2022 兰考城投债 02	500,000,000.00	500,000,000.00
2022 兰考城投债 03	300,000,000.00	300,000,000.00
22 兰考 05		500,000,000.00
23 兰考 01	300,000,000.00	300,000,000.00
23 兰考 02	900,000,000.00	900,000,000.00
23 兰考 04	710,000,000.00	710,000,000.00
24 兰考 01	390,000,000.00	
24 兰考 02	500,000,000.00	
24 兰考 03	300,000,000.00	
24 兰考 04	600,000,000.00	
减:一年内到期的应付债券	1,440,000,000.00	800,000,000.00
合计	3,460,000,000.00	3,500,000,000.00

6.29 长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
中国农发重点建设基金有限公司	8,800,000.00	17,000,000.00
国银金融租赁股份有限公司	86,891,830.36	156,121,213.98
河南九鼎金融租赁股份有限公司	32,906,688.94	44,331,979.15
洛银金融租赁股份有限公司	81,879,444.42	116,666,666.65
兰考县中心医院(国药控股)	25,897,670.90	146,155,840.02
兰考县中医院	26,579.97	1,505,170.12
兰考县妇幼保健院	8,186,713.36	12,998,297.96
平安国际融资租赁有限公司	41,140,000.00	45,000,000.00
专项应付款		69,050,144.89
海通恒信国际融资租赁有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
中豫商业保理(天津)有限公司		30,000,000.00
河南国控租赁股份有限公司		9,744,842.00
交银国际信托有限公司	31,096,000.00	34,988,000.00
中尊国际融资租赁(深圳)有限公司	30,000,000.00	
中原石油勘探局有限公司	69,010,000.00	
中国铁路郑州局集团有限公司郑州建筑段	40,144.89	
减:一年内到期的应付融资租赁款	192,378,123.00	276,040,250.45
合计	273,496,949.84	457,521,904.32

6.30 递延收益

项目	期末余额	上年年末余额
兰考数字普惠金融公共服务平台补助款	1,455,000.00	1,455,000.00
第二污水处理厂补助款	48,863,888.89	48,863,888.89
合计	50,318,888.89	50,318,888.89

6.31 实收资本

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
兰考县投资集团有限公司	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00
合计	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00

6.32 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	4,185,321,456.34	539,471,821.43		4,724,793,277.77
合计	4,185,321,456.34	539,471,821.43		4,724,793,277.77

注：资本公积增加系 2024 年度兰考县城市建设投资发展有限公司增加 539,471,821.43 万元。

6.33 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额		
		本期 所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：所得 税费用
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				
其中：重新计量设定受益计划变动额				
权益法下不能转损益的其他综合收益				
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	1,960,076,958.53		963,746,641.33	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益				
投资性房地产公允价值变动损益	1,960,076,958.53		963,746,641.33	
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
现金流量套期损				

益的有效部分				
外币财务报表折算差额				
其他综合收益合计	1,960,076,958.53		963,746,641.33	

(续)

项目	本期发生金额		期末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：重新计量设定受益计划变动额			
权益法下不能转损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	963,746,641.33		996,330,317.20
其中：权益法下可转损益的其他综合收益			
投资性房地产公允价值变动损益	963,746,641.33		996,330,317.20
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
现金流量套期损益的有效部分			
外币财务报表折算差额			
其他综合收益合计	963,746,641.33		996,330,317.20

6.34 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	113,681,188.96	11,403,574.68		125,084,763.64
合计	113,681,188.96	11,403,574.68		125,084,763.64

6.35 未分配利润

项目	期末余额	上年年末金额
调整前上年末未分配利润	1,216,587,322.60	1,121,852,411.44
调整期初未分配利润合计数 （调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,216,587,322.60	1,121,852,411.44
加：本期归属于母公司所有者的净利润	109,942,116.98	111,357,030.20

项目	期末余额	上年年末金额
其他综合收益转入		
减：提取法定盈余公积	11,403,574.68	16,622,119.04
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
对所有者的分配		
其他减少		
期末未分配利润	1,315,125,864.90	1,216,587,322.60

6.36 营业收入和营业成本

6.36.1 营业收入及成本列示如下：

项目	本期		上期	
	收入	成本	收入	成本
土地整理收入	543,845,040.00	453,204,200.00	515,334,600.00	429,445,500.00
代建管理收入	9,297,308.53		12,539,498.79	
租赁收入	78,011,875.20	45,007,718.41	64,563,362.76	22,268,828.41
广告制作收入	1,244,309.31	1,495,070.88	8,198,269.52	6,810,473.72
房地产销售收入	327,662,362.45	305,640,602.97		
销售商品收入	203,290,994.08	197,136,838.51	288,867,715.75	255,816,655.37
贸易收入	467,017,335.54	457,235,114.78	458,564,130.97	452,189,812.10
物业管理及其他收入	20,732,431.68	16,899,405.88	24,838,486.65	20,119,214.41
工程施工收入	269,081,497.86	262,878,097.10	204,238,384.70	174,392,079.69
合计	1,920,183,154.65	1,739,497,048.53	1,577,144,449.14	1,361,042,563.70

6.37 税金及附加

项目	本期	上期
城镇土地使用税	18,869,601.06	12,876,002.17
房产税	13,468,914.43	12,606,065.33
城镇维护建设税	936,423.43	2,223,933.30
教育费附加	727,262.04	1,412,538.64
地方教育费附加	484,569.40	921,063.90
车船税	63,037.20	92,114.35
印花税	4,326,768.15	3,072,907.27
土地增值税		1,716,242.49

项目	本期	上期
资源税	4,928.40	5,654.11
合计	38,881,504.11	34,926,521.56

6.38 销售费用

项目	本期	上期
广告费	895,531.57	921,524.20
职工工资及奖金	1,544,990.32	1,567,723.62
办公费	1,135,619.14	1,481,550.30
折旧费	79,563.81	130,081.34
差旅费	240.00	
交通费	1,036,648.84	
运输费	934,378.24	820,611.32
维修费	1,433,357.50	74,724.90
销售服务费	4,090,521.54	14,554,296.33
展览费		72,866.98
租赁费	314,285.76	302,380.98
其他	559,067.06	
合计	12,024,203.78	19,925,759.97

6.39 管理费用

项目	本期	上期
折旧费	10,751,474.72	11,963,342.58
修理费	786,174.83	1,096,620.69
办公费	2,352,180.92	3,796,064.68
差旅费	1,777,450.93	1,576,680.57
职工薪酬及五险一金	13,400,938.28	17,860,407.25
业务招待费	35,518.00	308,851.00
交通费用	1,299,043.65	537,618.72
聘请中介机构费	23,933,488.97	15,822,355.40
无形资产摊销费	2,217,957.28	20,635,564.47
培训费	109,247.93	390,986.98
服务费	20,895,100.53	30,388,601.11
租赁费	300,050.29	972,205.93
保险费	1,830,608.21	2,674,329.34
其他	1,167,551.24	3,509,607.08
合计	80,856,785.78	111,533,235.80

6.40 财务费用

项目	本期	上期
利息支出	244,231,253.28	219,544,418.81

项目	本期	上期
减：利息收入	32,817,718.40	24,935,360.52
汇兑损失		
减：汇兑收益		
手续费	3,396,618.84	19,860,884.60
其他	5,970,000.00	4,259,983.61
合计	220,780,153.72	218,729,926.50

6.41 其他收益

项目	本期	上期
政府补助	298,180,000.00	342,720,000.00
合计	298,180,000.00	342,720,000.00

注： 1、根据兰考县人民政府文件，本公司 2024 年度共取得政府补助 2.98 亿元。

6.42 投资收益

项目	本期	上期
权益法核算的长期股权投资收益	-8,435,895.24	-685,606.02
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,986,641.99	13,414,177.36
理财产品赎回收益		372,668.53
处置长期股权投资产生的投资收益		
合计	3,550,746.75	13,101,239.87

6.43 公允价值变动收益

项目	本期	上期
按公允价值计量的投资性房地产	8,596,978.00	-36,767,313.82
合计	8,596,978.00	-36,767,313.82

6.44 信用减值损失

项目	本期	上期
坏账损失	-734,683.85	-12,360,142.63
合计	-734,683.85	-12,360,142.63

6.45 资产减值损失

项目	本期	上期
资产减值损失		-1,676,803.06
合计		-1,676,803.06

6.46 资产处置收益

项目	本期	上期
资产处置收益	-7,630,613.09	4,932,043.99
合计	-7,630,613.09	4,932,043.99

6.47 营业外收入

项目	本期	上期	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	6,998,009.72	5,718,612.74	6,998,009.72
其他	3,579.58	8,675,739.00	3,579.58
合计	7,001,589.30	14,394,351.74	7,001,589.30

6.47.1 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

项目	本期	上期
政府扶持及发展资金	6,998,009.72	5,718,612.74
政府返还及减免税额		
合计	6,998,009.72	5,718,612.74

6.48 营业外支出

项目	2024 年度	2023 年度	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠支出	579,220.00	499,769.15	579,220.00
滞纳金及罚款支出	13,360,236.61	34,955,057.24	13,360,236.61
其他	173,577.66	270,792.70	173,577.66
合 计	14,113,034.27	35,725,619.09	14,113,034.27

6.49 所得税费用

项目	本期	上期
当期所得税费用	6,750,084.04	20,500,404.96
递延所得税费用	2,208,610.74	-12,701,064.88
合计	8,958,694.78	7,799,340.08

6.49 所有权受限的资产

项目	受限金额	受限原因
货币资金	781,856,781.65	保函保证金、汇票保证金、信用证存款等
应收账款	2,339,493,662.50	贷款质押
存货	1,172,412,283.50	贷款抵押
投资性房地产	1,129,403,240.00	贷款抵押
固定资产	209,080,340.93	贷款抵押
在建工程	119,205,157.03	贷款抵押
合计	5,751,451,465.61	

6.50 现金流量表补充资料

6.50.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期	上期
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	114,035,746.79	111,804,858.53
加：资产减值准备		
信用减值损失	734,683.85	12,360,142.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,656,393.71	31,503,860.70
无形资产摊销	36,870,472.04	7,760,019.20
长期待摊费用摊销	30,138,449.84	21,720,124.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-8,596,978.00	36,767,313.82
财务费用（收益以“－”号填列）	244,231,253.28	219,544,418.81
投资损失（收益以“－”号填列）	-3,550,746.75	-13,101,239.87
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,602,185.79	-12,281,864.11
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-610,851,435.97	-1,629,801,232.62
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-473,169,221.74	-994,554,633.06
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	908,777,351.70	2,317,846,202.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	282,673,782.96	109,567,970.70
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	267,166,828.16	338,740,339.73
减：现金的期初余额	338,740,339.73	749,138,386.04
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-71,573,511.57	-410,398,046.31

6.50.2 现金和现金等价物的构成

项目	本期	上期
一、现金	267,166,828.16	338,740,339.73
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	267,166,828.16	338,740,339.73
可随时用于支付的其他货币资金		

二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	267,166,828.16	338,740,339.73

7、合并范围的变更

7.1 合并范围的增加

无。

7.2 合并范围的减少

7.2.1 划转主体

序号	名称	不再纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
1	河南兴兰资产运营有限公司	2024-05-23	0.00	0.00

8、在其他主体中的权益

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		是否存续
				直接	间接	
1	兰考县城投商砼有限公司	兰考县三义寨乡 310 国道康寨村东	非 金 属 矿 物 制 品 业	100.00		是
2	河南兴兰文化旅游发展有限公司	河南省开封市兰考县东坝头镇政府院内 006 号	公 共 设 施 管 理 业	51.00		是
3	兰考县城发实业有限公司	兰考县朝阳路与兰阳北路交叉口普惠金融大厦 5 楼	商 务 服 务 业	100.00		是
4	兰考县城投商贸有限公司	河南省开封市兰考县朝阳路与兰阳路交叉口普惠金融大厦 5 楼	批 发 业	100.00		是
5	兰考县桐兰商贸有限公司	河南省开封市兰考县财政大厦 901 室	商 务 服 务 业	100.00		是
6	兰考县鑫瑞房地产开发有限公司	兰考县兴兰大道西段北侧财政大厦 9 楼 906 室	房 地 产 业	100.00		是
7	兰考城投水务有限公司	兰考县兴兰大道西段北侧	水 利 管 理 业	100.00		是
8	河南长城城投实业发展有限公司	兰考县三义寨乡汴兰大道西段北侧	房 地 产 业	51.00		是
9	河南开德兴兰实业有限公司	兰考县三义寨乡汴兰大道西段北侧	电 力、热 力 生 产 和 供 应 业	51.00		是

10	兰考县兴兰实业有限公司	兰考县兴兰大道西段北侧	商务服务业	96.77		是
11	兰考县苏豫兴鑫置业有限公司	河南省开封市兰考县谷营镇政府院内	房地产业	100.00		是
12	兰考县夜明珠太阳能科技有限公司	兰考县产业集聚区迎宾东路	金属制品业	100.00		是
13	兰考县国际陆港建设发展有限公司	河南省开封市兰考县经济技术开发区科技路西段企业服务港2005室	装卸搬运和仓储业	100.00		是
14	兰考县兰京物流管理有限公司	河南省开封市兰考县朝阳路普惠金融大厦5楼	多式联运和运输代理业	100.00		是

9、关联方及关联交易

9.1 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	经营范围	注册资本	对本公司持股比例
兰考县投资集团有限公司	河南省开封市兰考县朝阳路普惠金融大厦5楼	包括许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；建筑劳务分包；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；住房租赁；非居住房地产租赁；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；游览景区管理；规划设计管理；智能农业管理；树木种植经营；农业园艺服务；农业机械服务；林业专业及辅助性活动；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；工程管理服务；土地整治服务；养老服务；供应链管理服务；木材销售；建筑材料销售；旅游开发项目策划咨询；财务咨询；技术进出口；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	200,000.00 万人民币	98.33%

9.2 本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见本附注“8、在其他主体中的权益”。

9.3 其他关联方情况

名称	与本公司关系
兰考县豫兰新区开发有限公司	本公司母公司的控股子公司
兰考同心互联数据管理有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 30.00%
兰考县城投天然气有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 30.00%

名称	与本公司关系
兰考县华福产业投资基金合伙企业（有限合伙）	本公司之联营企业，本公司持股 40.00%
杭萧钢构（兰考）有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 25.00%
河南合源实业有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 30.00%
河南豫鹰基金管理有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 35.00%
中电建兰考生物质制气有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 20.00%
兰考县豫资建设发展有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 49.00%
兰考县城投医疗科技有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 34.00%
兰考县民生央厨管理服务有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 21.00%
河南省文化旅游融合发展基金（有限合伙）	本公司之联营企业，本公司持股 20.62%
河南禄普新能源科技有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 15.00%
河南金惠普民信息技术股份有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 2.00%
兰考中朴投资管理有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 5.00%
河南省中豫融资担保有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 2.50%
兰考县普惠佳园产业投资基金（有限合伙）	本公司之参股公司，本公司持股 16.67%
河南拓澜网络科技服务有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 10.00%
兰考县城投企业服务有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 1.00%
兰考县城投龙湖物业服务服务有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 49.00%
开封兰祥产城融合投资发展有限公司	本公司之参股公司，本公司持股 25.00%
兰考县中州水务有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 35.00%
河南电能易充科技有限公司	本公司之联营企业，本公司持股 23.00%

9.4 关联方交易情况

9.4.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无

9.4.2 资金拆借情况

关联方	关联交易内容	资金拆借金额	上年年末余额
兰考县投资集团有限公司	借出	540,872,250.82	81,604,994.06
兰考县豫兰新区开发有限公司	借入	17,345,380.90	260,828,259.97
合 计		558,217,631.72	342,433,254.03

9.4.3 关联方往来余额情况

项目	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应收款	兰考同心互联数据管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
其他应收款	兰考县投资集团有限公司	794,371,572.43	253,499,321.61
其他应收款	兰考县豫兰新区开发有限公司	905,177,779.07	922,523,159.97
其他应付款	河南合源实业有限公司	1,100,000.00	1,100,000.00
合 计		1,710,649,351.50	1,187,122,481.58

9.4.4 关联方担保情况

本公司的关联方担保情况详见本附注 10.2 或有事项。

10、承诺及或有事项

10.1 重要承诺事项

无

10.2 或有事项

10.2.1 资产负债表日存在的重要或有事项

序号	被担保方	关联关系	担保余额	担保类型	担保方式	担保到期时间
1	兰考县发展投资有限公司	非关联方	111,081,500.00	银行贷款	融资型租赁	2031/1/6
2	兰考县发展投资有限公司	非关联方	142,350,000.00	银行贷款	项目融资	2036/5/8
3	兰考县兰仪文化旅游投资有限公司	非关联方	26,800,000.00	银行贷款	其他贷款	2028/1/10
4	兰考县农垦有限公司	非关联方	38,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2025/6/28
5	兰考县新工贸易有限公司	非关联方	77,100,000.00	银行贷款	项目融资	2027/6/26
6	兰考县新区置业有限公司	非关联方	176,500,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2032/6/21
7	兰考县兴工财政投资有限公司	非关联方	130,000,000.00	银行贷款	项目融资	2041/1/12
8	兰考县兴工财政投资有限公司	非关联方	362,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2043/1/28
9	兰考县兴工财政投资有限公司	非关联方	272,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2043/1/4
10	兰考县兴工财政投资有限公司	非关联方	126,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2043/1/28
11	兰考县兴兰农村投资发展有限公司	非关联方	177,500,000.00	银行贷款	项目融资	2032/1/12
12	兰考县兴兰农村投资发展有限公司	非关联方	130,000,000.00	银行贷款	项目融资	2026/12/28
13	兰考县兴兰农村投资发展有限公司	非关联方	40,000,000.00	银行贷款	项目融资	2025/8/12
14	兰考县兴兰农村投资发展有限公司	非关联方	35,000,000.00	银行贷款	项目融资	2025/7/18
15	兰考县兴业城镇建设有限公司	非关联方	90,190,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2037/8/16
16	兰考县豫兰新区开发有限公司	关联方	760,033,300.00	银行贷款	固定资产贷款	2038/9/10



序号	被担保方	关联关系	担保余额	担保类型	担保方式	担保到期时间
17	兰考县豫兰新区开发有限公司	关联方	110,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2025/12/20
18	兰考县中朴投资管理有限公司	非关联方	113,400,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2036/9/25
19	兰考县中朴投资管理有限公司	非关联方	92,022,367.20	银行贷款	固定资产贷款	2038/7/30
20	兰考县中朴投资管理有限公司	非关联方	84,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2036/9/26
21	兰考县中朴投资管理有限公司	非关联方	86,000,000.00	银行贷款	固定资产贷款	2037/1/9
22	兰考正大禽业有限公司	非关联方	109,441,005.77	银行贷款	固定资产贷款	2032/12/23
23	兰考正大禽业有限公司	非关联方	32,835,581.52	银行贷款	固定资产贷款	2034/12/31
24	兰考县新工贸易有限公司	非关联方	62,645,000.00	其他贷款	其他贷款	2025/1/19
25	兰考县兴工财政投资有限公司	非关联方	31,526,500.00	其他贷款	其他贷款	2025/1/19
合计			3,416,425,254.49	/		

除存在上述或有事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

11、资产负债表日后事项

无

12、其他重要事项说明

2016 年 11 月 4 日，本公司与国家开发银行股份有限公司河南省分行签订应收账款质押合同（合同编号：Z1641100130），出质了《兰考正大鸡屠宰及调理产品加工项目政府购买服务合同》项下的应收账款，为本公司在该行的 1.95 亿元借款提供质押担保。

13、母公司财务报表主要项目注释

13.1 应收账款

13.1.1 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,003,151,367.32	533,871,098.37
1 至 2 年	508,992,705.19	478,734,847.36
2 至 3 年	462,649,356.49	518,433,350.40
3 年以上	754,717,178.57	319,336,847.06
小计	2,729,510,607.57	1,850,376,143.19



减：坏账准备		
合计	2,729,510,607.57	1,850,376,143.19

13.1.2 应收账款按风险分类

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	2,729,510,607.57	100.00			2,729,510,607.57
其中：非关联方账龄组合					
应收特殊的交易对象	2,729,510,607.57	100.00			2,729,510,607.57
合计	2,729,510,607.57	100.00			2,729,510,607.57

（续）

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,850,376,143.19	100.00			1,850,376,143.19
其中：非关联方账龄组合					
应收特殊的交易对象	1,850,376,143.19	100.00			1,850,376,143.19
合计	1,850,376,143.19	100.00			1,850,376,143.19

A、期末不存在单项计提坏账准备的应收账款。

B、组合中无按账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

13.2 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,942,305,533.28	7,558,646,136.06
合计	7,942,305,533.28	7,558,646,136.06

13.2.1 其他应收款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,369,749,261.23	3,859,680,592.36
1 至 2 年	3,040,039,128.51	3,229,778,113.39
2 至 3 年	2,084,324,386.36	438,338,967.17
3 年以上	452,014,047.59	34,672,863.14
小计	7,946,126,823.69	7,562,470,536.06
减：坏账准备	3,821,290.41	3,824,400.00
合计	7,942,305,533.28	7,558,646,136.06

13.2.2 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	3,824,400.00			3,824,400.00
2024年1月1日余额在本期	3,824,400.00			3,824,400.00
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				
本期转回	3,109.59			3,109.59
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	3,821,290.41			3,821,290.41

13.2.3 坏账准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

			转回	转销	
其他应收款坏账准备	3,824,400.00		3,109.59		3,821,290.41

13.3 长期股权投资

被投资单位	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
一、子公司				
兰考兴兰实业有限公司	1,902,778,355.29	210,355,300.00		
兰考大河教育发展有限公司	86,850,000.00			
河南长城城投实业发展有限公司	300,000.00			
兰考县城投商砼有限公司	115,500,000.00			
兰考县城发实业有限公司	595,159,169.58	40,000,000.00		
兰考县城投商贸有限公司	11,100,000.00			
兰考城投水务有限公司	20,000.00			
兰考县夜明珠太阳能科技有限公司	54,238,300.00			
兰考县兰桐文化旅游开发有限公司	4,210,000.00		4,210,000.00	
兰考县兰京物流管理有限公司	118,380,000.00	156,405,000.00		
兰考县国际陆港建设发展有限公司	100,000.00	140,900,000.00		

被投资单位	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
兰考县中州水务有限公司	3,500,000.00			
小计	2,892,135,824.87	547,660,300.00	4,210,000.00	0.00
二、合营企业				
小计				
三、联营企业				
中电建兰考生物质制气有限公司	4,368,677.03			
兰考县城投龙湖物业服务服务有限公司	1,412,455.69			438,848.22
河南电能易充科技有限公司		1,000,000.00		23,931.90
杭萧钢构（兰考）有限公司	24,073,722.88			-11,527,159.10
河南省文化旅游融合发展基金（有限合伙）	201,245,415.62			2,628,483.74
小计	231,100,271.22	1,000,000.00	0.00	-8,435,895.24
合计	3,123,236,096.09	548,660,300.00	4,210,000.00	-8,435,895.24

（续）

被投资单位	本期增减变动					期末余额
	其他综合收益调整	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	
一、子公司						

兰考兴兰 实业有限公司						2,113,133,655.29
兰考大河 教育发展有 限公司						86,850,000.00
河南长城 城投实业发 展有限公司						300,000.00
兰考县城 投商砼有限 公司						115,500,000.00
兰考县城 发实业有限 公司						635,159,169.58
兰考县城 投商贸有限 公司						11,100,000.00
兰考城投 水务有限公 司						20,000.00
兰考县夜明 珠太阳能科 技有限公司						54,238,300.00
兰考县兰桐 文化旅游开 发有限公司						-
兰考县兰京 物流管理有 限公司						274,785,000.00
兰考县国际 陆港建设发 展有限公司						141,000,000.00
兰考县中州 水务有限公 司						3,500,000.00
小计						3,435,586,124.87
二、合营企 业						
小计						
三、联营企 业						

中电建兰考生物质制气有限公司						4,368,677.03
兰考县城投龙湖物业服务有限公司						1,851,303.91
河南电能易充科技有限公司						1,023,931.90
杭萧钢构（兰考）有限公司						12,546,563.78
河南省文化旅游融合发展基金（有限合伙）						203,873,899.36
小计						223,664,375.98
合计						3,659,250,500.85

13.4 营业收入和营业成本

项目	本期	
	收入	成本
土地整理收入	543,845,040.00	453,204,200.00
代建管理收入	9,297,308.53	
租赁收入	21,131,869.67	3,131,230.56
合计	574,274,218.20	456,335,430.56

（续）

项目	上期	
	收入	成本
土地整理收入	520,487,946.00	429,445,500.00
代建管理收入	12,539,498.79	
租赁收入	44,754,611.66	8,476,152.10
合计	577,782,056.45	437,921,652.10

13.5 投资收益

项目	本期	上期
权益法核算的投资收益	-8,435,895.24	-685,606.02
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	11,986,641.99	15,932,962.8
处置长期股权投资产生的投资收益		
合计	3,550,746.75	15,247,356.78

13.6 现金流量表补充资料

13.6.1 现金流量表补充资料

补充资料	本期	上期
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	160,914,806.55	166,221,190.37
加：资产减值准备		
信用减值损失	-77,464.97	12,372,970.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,629,647.78	947,944.54
无形资产摊销	7,181,879.16	7,181,879.16
长期待摊费用摊销	20,543,457.15	20,543,457.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	21,565,131.00	10,373,614.10
财务费用（收益以“-”号填列）	170,218,386.31	193,540,785.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,550,746.75	-15,247,356.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,371,916.51	-5,686,646.11
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	260,453,946.38	-319,868,156.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,262,593,861.60	-1,142,653,086.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	794,253,368.47	1,124,855,693.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	166,166,632.97	52,582,288.62
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	160,883,679.93	293,507,239.28
减：现金的期初余额	293,507,239.28	498,184,242.15
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	-132,623,559.35	-204,677,002.87

13.6.2 现金和现金等价物的构成

项目	本期	上期
一、现金	160,883,679.93	293,507,239.28
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	160,883,679.93	293,507,239.28
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		

项目	本期	上期
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	160,883,679.93	293,507,239.28

兰考县城市建设投资发展有限公司

2025 年 4 月 28 日



仅供报告使用

仅供报告使用

扫描市场主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。



营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码
91110108061301173X

出资额
3410万元

成立日期
2013年01月18日

主要经营场所
北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



2024年12月10日

登记机关



名称
中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

类型
特殊普通合伙

负责人
王增明

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



会计师事务所

执业证书



名称：中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人：王增明
主任会计师：
经营场所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010170
批准执业文号：京财会许可[2012]0084号
批准执业日期：2012年09月28日

证书序号：0014490

说明

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

发证机关：

北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

姓名 Full name 袁德斌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-05-17
工作单位 Working unit 河南中鹏会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 413028197505177918



证书编号:
No. of Certificate

410000080023

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

河南省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2008 年 08 月 14 日
/y /m /d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



2022 年 9 月 日
/y /m /d

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

河南中鹏

事务所
CPAs

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

2023 年 3 月 17 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环河南分

事务所
CPAs

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

2023 年 3 月 17 日
/y /m /d

60



证书编号:
No. of Certificate

110101700095

批准注册协会: 河南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

2020 年 12 月 12 日
/y /m /d

仅供报告使用

段相巍

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.



1987-04-26

中审亚太会计师事务所(特
殊普通合伙)河南分所

41142219870426245X

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.



2021年6月30日