

惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券年度报告 (2024 年)

2025 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2024 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”等有关章节。

目录

重要提示2

重大风险提示3

释义6

第一节 公司基本情况7

 一、公司基本信息7

 二、信息披露事务负责人基本信息7

 三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况8

 四、董事、监事、高级管理人员及变更情况9

 五、公司治理情况9

 六、公司业务及经营情况11

第二节 公司信用类债券基本情况13

 一、公司债券基本信息13

 二、公司债券募集资金情况17

 三、报告期内公司信用类债券评级调整情况23

 四、增信措施情况23

 五、中介机构情况23

第三节 重大事项25

 一、审计情况25

 二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况25

 三、合并报表范围变化情况25

 四、资产情况26

 五、非经营性往来占款和资金拆借情况27

 六、负债情况27

 七、重要子公司或参股公司情况29

 八、报告期内亏损情况31

 九、对外担保情况31

十、重大未决诉讼情况	31
十一、环境信息披露义务情况	31
十二、信息披露事务管理制度变更情况	31
第四节 向普通投资者披露的信息	32
第五节 财务报告	33
一、财务报表	33
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	55
第七节 备查文件	56
附件一、发行人财务报告	58

释义

释义项	指	释义内容
本报告	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券 2024 年度报告
21 仲恺 01	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
22 仲恺城发债/22 仲恺债	指	2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券
23 仲恺 01	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
23 仲恺 02	指	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
募集说明书	指	本公司所发行债券的募集说明书
《账户及资金监管协议》	指	本公司所发行债券的《账户及资金监管协议》
《受托管理协议》	指	本公司所发行债券的《受托管理协议》
受托管理人	指	本公司所发行债券的受托管理人
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	本公司现行的《公司章程》
元	指	人民币元
报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司
中文简称	仲恺城发
外文名称（如有）	Huizhou Zhongkai City Development Group Co.,Ltd
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	杨青山
注册资本（万元）	140,800
实缴资本（万元）	140,800
注册地址	惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路 12 号城发大厦 9 楼
办公地址	惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路 12 号城发大厦 9 楼
邮政编码	516000
公司网址（如有）	http://www.zkcfjt.com/
电子信箱	cfjt@hzzk.gov.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	张晓
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事
联系地址	广东省惠州市仲恺高新区惠风东二路 12 号 9 层
电话	0752-2630783
传真	/

电子信箱	zhangxiao@zkcft.com
------	---------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

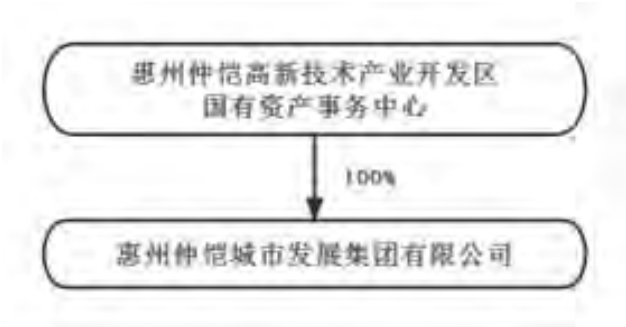
名称	惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心
主要业务	-
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	100
相应股权（股份）受限情况	-
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
杨青山	董事长、总经理	董事、高级管理人员
张晓	董事	董事
罗宇龙	董事、副总经理	董事、高级管理人员
李笑寒	职工董事	董事
马卫飞	监事会主席、监事	监事
吴伟荣	监事	监事
李秋月	监事	监事
黄晓君	职工监事	监事
郑宝群	职工监事	监事

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或聘任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
黄立	董事、高级管理人员	董事、副总经理	离任	2024 年 08 月 21 日	否	

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 10%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

1、机构独立

公司设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，公司董事会、监事会及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。

2、人员独立

公司建立了独立的劳动、人事、社会保障和薪酬管理体系。按照《公司章程》，公司设立董事会和监事会，董事会下设总经理。公司的人员设置独立。

3、业务独立

公司业务独立。公司与子公司均具有法人地位，在各自经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任。

4、财务独立

公司设有独立的财务管理部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司、控股公司共用银行账户的情况。

5、资产独立

公司股东投入公司的资产独立完整，产权清晰。公司对所有资产有完全的控制支配权，不存在股东及关联方违规占有公司资产的情况。公司与各全资、控股、参股子公司之间资产权属界定明确，公司与各全资、控股、参股子公司之间无违法违规占用资金、资产等情况。

(二) 公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	44,084.78

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计(包括对合并报表范围内关联方的担保)为 629,838.37 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100%以上的情况。

（三）公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

六、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；物业管理；城市绿化管理；酒店管理；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；小微型客车租赁经营服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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）。

发行人营业收入主要来源于工程建设业务、销售业务、混凝土建材销售业务、厂房销售业务、劳务派遣业务、租赁业务等主营业务。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：亿元 币种：人民币									
业务板块 （产品/服务）	收入	收入同 比变动 比例 （%）	收入占 比 （%）	成本	成本同 比变动 比例 （%）	成本占 比 （%）	毛利率 （%）	毛利率同 比变动比 例（%）	毛利占 比 （%）
工程建设 业务	38.38	1,024.93	75.25	33.72	1,019.83	78.38	12.14	3.41	58.37
销售业务 （粮食 等）	0.10	-91.48	0.21	0.21	-81.28	0.48	-96.46	-1,011.95	-1.27
劳务派遣 业务	2.49	75.96	4.88	2.26	69.48	5.25	9.36	58.68	2.92
排水管网 及泵站运 维业务	0.65	-6.44	1.27	0.53	-8.94	1.23	18.10	14.20	1.47
物业管理 业务	1.02	46.62	2.00	1.04	51.39	2.41	-1.40	-178.28	-0.18
管理业务 （项目管 理等）	0.05	-11.75	0.09	0.06	14.12	0.14	-33.85	-864.41	-0.20

服务业务	0.99	56.52	1.93	0.88	57.95	2.05	10.63	-7.08	1.31
混凝土、 建材销售 业务	1.48	-34.90	2.90	1.01	-46.94	2.35	31.46	97.80	5.82
不动产销 售业务	1.03	-77.23	2.01	0.90	-78.89	2.10	11.90	139.49	1.53
租赁业务	2.69	39.97	5.27	0.86	118.58	1.99	68.15	-14.39	22.96
餐饮业务	0.98	-	1.93	1.04	-	2.43	-6.32	-	-0.78
其他业务	1.15	251.29	2.26	0.51	140.75	1.19	55.66	57.67	8.04
合计	51.00	197.42	100.00	43.02	204.84	100.00	15.65	-11.61	100.00

主要产品或服务经营情况说明

发行人报告期内营业收入、营业成本变动较大，主要变动原因是本年度合并惠州市电力发展有限公司，工程施工业务量增加所致。

惠州市电力发展有限公司成立于 2019 年 2 月，主营业务涵盖工程建设、智慧能源服务、信息通信、高端技术、电力综合服务五大业务板块，承接了惠州主要的电网建设工作。2024 年度，发行人合并惠州市电力发展有限公司。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	21 仲恺 01
债券代码	114969.SZ
债券名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
发行日	2021 年 04 月 07 日
起息日	2021 年 04 月 08 日
最近回售日	2024 年 04 月 08 日
到期日	2026 年 04 月 08 日
债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.10
还本付息方式	每年付息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☒ 是 ☐ 否 ☐ 无此选择权条款 本期债券存续期前 3 年票面利率为 4.88%，在本期债券的第 3 年末，发行人选择下调本期债券票面利率 178 个基点，即本期债券存续期后 2 年票面利率为 3.10%。
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☒ 是 ☐ 否 ☐ 无此选择权条款

	本次回售登记期有效回售申报数量 1,510,000.00 张，回售金额 151,000,000.00 元；剩余未回售债券数量为 10,490,000.00 张，剩余未回售债券金额为 1,049,000,000.00 元。
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 仲恺城发债/22 仲恺债
债券代码	2280241.IB/111111.SZ
债券名称	2022 年惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券
发行日	2022 年 06 月 10 日
起息日	2022 年 06 月 15 日
最近回售日	2025 年 06 月 15 日
到期日	2029 年 06 月 15 日
债券余额（亿元）	8.4
票面利率（%）	3.52
还本付息方式	每年付息一次，按募集说明书约定还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所、银行间债券市场

主承销商	广发证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国光大银行股份有限公司惠州分行
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 仲恺 01
债券代码	133518.SZ
债券名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
发行日	2023 年 05 月 19 日
起息日	2023 年 05 月 22 日
最近回售日	2026 年 05 月 22 日
到期日	2028 年 05 月 22 日
债券余额（亿元）	6
票面利率（%）	3.6
还本付息方式	每年付息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息
最新主体评级	AA+

最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	23 仲恺 02
债券代码	133539.SZ
债券名称	惠州仲恺城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
发行日	2023 年 06 月 09 日
起息日	2023 年 06 月 12 日
最近回售日	2026 年 06 月 12 日
到期日	2028 年 06 月 12 日

债券余额（亿元）	12
票面利率（%）	3.77
还本付息方式	每年付息一次，到期偿还本金并支付最后一期利息
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	21 仲恺 01
债券代码	114969.SZ

交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	12
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于补充流动资金、偿还有息债务和项目建设。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	12
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于实体项目建设运营
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	4
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	8
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否

项目进展情况	目前项目运营情况正常。
项目运营效益/项目支持效果	目前项目运营情况正常。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	不涉及

币种：人民币

债券简称	22 仲恺城发债/22 仲恺债
债券代码	2280241.IB/111111.SZ
交易场所	深圳证券交易所、银行间债券市场
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8.4
募集资金约定用途	本次债券募集资金人民币 8.4 亿元,其中 3.5 亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目(一期)D 区"项目建设,1.6 亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目(一期)E1 区"项目建设,2.1 亿元用于"仲恺群益智能制造产业项目(一期)E2 区"项目建设,1.2 亿元用于补充营运资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7.84
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于补充日常营运资金（不含临时补流）、用于实体项目建设运营
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1.2
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	6.64
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.56
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	

是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
项目进展情况	目前项目运营情况正常。
项目运营效益/项目支持效果	目前项目运营情况正常。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	不涉及

币种：人民币

债券简称	23 仲恺 01
债券代码	133518.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	6
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务和补充流动资金。
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	6
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）

募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	5.5
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	0.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 仲恺 02
债券代码	133539.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	12
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还有息债务、项目建设和补充流动资金。

截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	12
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）、用于实体项目建设运营
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	9.7
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	0.3
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	2
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
项目进展情况	目前该项目正常建设中。
项目运营效益/项目支持效果	目前该项目正常建设中。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不涉及
基金产品的运作情况（如有设立或者认购	不涉及

基金份额)	
-------	--

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

(一) 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、中介机构情况

(一) 中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	天津市南开区红旗路 216 号天津中环产业园有限公司 A 楼南门二层
签字会计师姓名	张文兵、景彬彬

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 仲恺 01，23 仲恺 01，23 仲恺 02	22 仲恺城发债/22 仲恺债
债券代码	114969.SZ，133518.SZ，133539.SZ	2280241.IB/111111.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中信建投证券股份有限公司	中国光大银行股份有限公司惠州分行
受托管理人/债权代理人办公地址	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦	惠州市惠城区演达大道 2 号海信金融广场 1 层 02、03、04、05、06 号商铺、3 层 01、02 号商铺、5 层 01 号之一
受托管理人/债权代理人联系人	卢鲸羽	黎志鹏
受托管理人/债权代理人联系方式	010-56051996	0752-5757581

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	21 仲恺 01，22 仲恺城发债/22 仲恺债，23 仲恺 01，23 仲恺 02
债券代码	114969.SZ，2280241.IB/111111.SZ，133518.SZ，133539.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2024 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师张文兵、景彬彬签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

重要会计政策变更：

（1）《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

（2）《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 3 月和 2024 年 12 月，财政部编写并发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》和发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，不再计入“销售费用”。该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	报告期末公司持股比例（%）	新增纳入原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
-------	--------	-----	-----	------	-----	---------------	--------	------------------

惠州市电力发展有限公司	发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；水力发电。	427,445.71	257,185.62	283,292.4	13,850.41	51	购买	对发行人生产经营和偿债能力不产生重大不利影响
-------------	------------------------------	------------	------------	-----------	-----------	----	----	------------------------

四、资产情况

（一）资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	开发产品：群益产业园一期的存量房产；开发成本：群益产业园二期项目、红岗组团产城融合示范区项目、群益公馆项目及莞惠城际沿线片区城中村改造项目的工程支出	93.46	21.12	82.83	12.84	-
投资性房地产	已对外出租的房地产或持有意图为出租的房地产	138.09	31.21	55.72	147.83	仲恺群益智能制造产业项目等转入
在建工程	仲赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心项目、中韩（惠州）产业园项目、赣深铁路仲恺站站前公交项目、绿色智慧制造建设项目、仲恺高新区城市公共停车泊位盘活存量资产项目等	64.49	14.57	99.47	-35.17	仲恺群益智能制造产业项目等转出

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	286,253.71	59,152.43	—	20.66
投资性房地产	1,380,923.54	878,061.23	—	63.59
固定资产	118,039.24	12,753.70	—	10.80
在建工程	644,920.14	158,112.12	—	24.52
无形资产	36,950.46	12,389.39	—	33.53
合计	2,467,087.09	1,120,468.88	—	—

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 34,861.62 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 19,463.73 万元，收回 1,772.97 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 52,552.37 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 3.89%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 813,839.49 万元和 1,199,741.25 万元，报告期内有息债务余额同比变动 47.42%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款	-	994.33	227,713.40	584,033.52	812,741.25	67.74%
公司信用类债券	-	16,800.00	-	367,200.00	384,000.00	32.01%
非银行金融机构贷款	-	-	3,000.00	-	3,000.00	0.25%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	17,794.33	230,713.40	951,233.52	1,199,741.25	100.00%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 300,000 万元，企业债券余额 84,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 84,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,669,902.02 万元和 2,231,420.54 万元，报告期内有息债务余额同比变动 33.63%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
银行贷款	-	54,115.79	295,825.56	1,393,105.87	1,743,047.22	78.11%
公司信用类债券	-	16,800.00	-	367,200.00	384,000.00	17.21%
非银行金融机构贷款	-	-	22,621.79	81,751.54	104,373.33	4.68%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	70,915.79	318,447.35	1,842,057.41	2,231,420.54	100.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 300,000 万元，企业债券余额 84,000 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 84,000 万元公司信用类债券在 2025 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2025 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债 总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
长期借款	139.31	45.32	97.73	42.55	项目资金新增借款

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司	
发行人持股比例 (%)	100	
主营业务运营情况	正常	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	3,441.02	3,576.58
主营业务利润	2,015.87	2,641.85
净资产	93,072.78	91,078.55
总资产	228,919.62	229,573.87

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州市仲恺物业服务有限公司	
发行人持股比例 (%)	100	
主营业务运营情况	正常	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	9,704.7	6,875.82
主营业务利润	2,660.35	2,350.35
净资产	125,501.57	122,867.63
总资产	129,702.8	125,501.41

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州市仲恺建筑市政工程有限公司	
发行人持股比例（%）	100	
主营业务运营情况	正常	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	166,241.55	173,530.36
主营业务利润	5,414.79	6,471.22
净资产	21,610.53	17,357.01
总资产	227,298.98	219,941.23

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州仲恺智城投资发展有限公司	
发行人持股比例（%）	95	
主营业务运营情况	正常	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	15,176.38	22,025.41
主营业务利润	48,649.67	27,116.28
净资产	215,577.56	150,733.65
总资产	287,842.65	189,868.21

单位：万元 币种：人民币

公司名称	惠州市电力发展有限公司	
发行人持股比例（%）	51	
主营业务运营情况	正常	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	283,292.41	259,572.31
主营业务利润	15,965.82	11,868.78

净资产	257,185.62	236,360.48
总资产	427,445.71	365,653.73

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 22,918.56 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 18,220.50 万元，占报告期末净资产比例为 1.35%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形：

十、重大未决诉讼情况

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2024 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一）合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,862,537,094.1	1,196,904,092.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	13,640,095.05	15,406,422.91
应收账款	3,109,505,600.37	1,483,708,278.33
应收款项融资		
预付款项	800,786,221.3	594,086,228.98
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,951,665,361.28	1,015,203,178.5
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,345,998,145.79	8,282,509,392.57
合同资产	458,179,792.96	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	789,336,585.45	722,474,642.83
流动资产合计	19,331,648,896.3	13,310,292,236.13
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	80,505,149.06	517,628,796.8
其他权益工具投资	292,539,222.3	131,689,222.3
其他非流动金融资产	240,912,724.52	258,607,359.19
投资性房地产	13,809,235,400	5,572,111,400
固定资产	1,180,392,428.78	1,108,879,396.37
在建工程	6,449,201,364.1	9,947,436,994.71
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	42,561,472.41	
无形资产	369,504,575.83	127,071,573.81
开发支出	2,297,894.84	

商誉	410,513,052.3	
长期待摊费用	90,480,786.88	65,166,826.69
递延所得税资产	20,320,199.62	1,890,541.16
其他非流动资产	1,929,335,384.96	1,941,937,444.47
非流动资产合计	24,917,799,655.6	19,672,419,555.5
资产总计	44,249,448,551.9	32,982,711,791.63
流动负债：		
短期借款	2,532,966,716.11	1,454,725,403.29
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	409,888,651.61	25,043,038.79
应付账款	2,702,425,794.1	1,856,528,357.78
预收款项	29,288,088.77	35,930,420.29
合同负债	951,846,372.98	381,113,131.2
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	29,642,850.39	19,032,512.37
应交税费	144,162,150.79	68,503,011.64
其他应付款	2,986,096,478.68	1,597,392,030.33
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,210,413,455.1	967,795,432.22
其他流动负债	2,494,710.47	34,300,181.72
流动负债合计	10,999,225,269	6,440,363,519.63
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,931,058,744.03	9,772,880,467.01
应付债券	3,824,218,893.08	3,818,695,893.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	27,167,441.83	
长期应付款	1,243,865,412.45	1,200,620,884.21
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	124,316,352.86	99,049,193.94
递延所得税负债	588,902,108.36	427,448,740.6
其他非流动负债		
非流动负债合计	19,739,528,952.61	15,318,695,179.42
负债合计	30,738,754,221.61	21,759,058,699.05
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,484,000,000	1,408,000,000

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,733,721,645.77	7,474,700,165.17
减：库存股		
其他综合收益	607,101,703.96	
专项储备		
盈余公积	40,422,667.23	40,422,667.23
一般风险准备		
未分配利润	651,475,499.01	815,459,576.54
归属于母公司所有者权益合计	10,516,721,515.97	9,738,582,408.94
少数股东权益	2,993,972,814.32	1,485,070,683.64
所有者权益合计	13,510,694,330.29	11,223,653,092.58
负债和所有者权益总计	44,249,448,551.9	32,982,711,791.63

法定代表人：杨青山 主管会计工作负责人：张晓 会计机构负责人：段宸达

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	886,651,889.99	326,426,260.88
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	105,264,515.84	437,492,230.18

应收款项融资		
预付款项	31,159,609.82	1,554,993.5
其他应收款	6,712,241,553.29	5,071,083,683.79
其中：应收利息		
应收股利		
存货	135,508,158.63	135,508,158.63
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	19,105,095.95	51,249,581.7
流动资产合计	7,889,930,823.52	6,023,314,908.68
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	12,029,836,526.15	9,692,245,016.25
其他权益工具投资	31,917,725	8,917,725
其他非流动金融资产	12,588,489.75	12,588,489.75
投资性房地产	856,412,263.15	1,408,381,200
固定资产	193,193,344.65	27,333,878.7
在建工程	2,247,886,800.97	2,028,023,742.59
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	567,405.38	477,108.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,993,496.04	5,093,286.87
递延所得税资产	909,745.22	954,634.58
其他非流动资产	5,110,000	136,054,719.47
非流动资产合计	15,381,415,796.31	13,320,069,801.44
资产总计	23,271,346,619.83	19,343,384,710.12
流动负债：		
短期借款	2,066,847,056.22	1,133,523,732.42
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	83,865,981.06	165,542,073.15
预收款项	22,476,960.92	30,073,786.22
合同负债		
应付职工薪酬	642,520.54	1,427,488.37
应交税费	9,615,241.75	12,086,174.18
其他应付款	3,488,377,117.21	3,393,067,365.44
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	331,597,362.18	200,800,486.99
其他流动负债		

流动负债合计	6,003,422,239.88	4,936,521,106.77
非流动负债：		
长期借款	5,840,335,165.1	3,024,070,723.61
应付债券	3,824,218,893.08	3,818,695,893.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,600,000	31,600,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	134,792,523.32	177,899,092.73
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,800,946,581.5	7,052,265,710
负债合计	15,804,368,821.38	11,988,786,816.77
所有者权益：		
实收资本（或股本）	1,484,000,000	1,408,000,000
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,166,880,481.88	5,166,880,481.88
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	40,422,667.23	40,422,667.23
未分配利润	775,674,649.34	739,294,744.24
所有者权益合计	7,466,977,798.45	7,354,597,893.35
负债和所有者权益总计	23,271,346,619.83	19,343,384,710.12

（三）合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	5,099,678,083.13	1,714,650,161.88
其中：营业收入	5,099,678,083.13	1,714,650,161.88
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,664,940,744.29	2,124,573,132.72
其中：营业成本	4,301,634,544.74	1,411,097,044.8
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	106,881,261.18	41,912,746.17
销售费用	7,569,588.69	29,186,265.33

管理费用	423,805,324.97	179,363,413.33
研发费用	62,774,508.3	
财务费用	762,275,516.41	463,013,663.09
其中：利息费用	775,751,225.04	449,684,214.84
利息收入	16,180,806.95	12,151,112.69
加：其他收益	645,824,981.74	558,632,057.86
投资收益（损失以“-”号填列）	74,206,081.59	3,111,317.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,341,940.55	-1,006,257.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-163,237,482.28	-20,609,100
信用减值损失（损失以“-”号填列）	14,977,212.29	-2,291,791.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,188,771.7	132,224.27
三、营业利润（亏损以“-”号填	8,696,903.88	129,051,736.91

列)		
加：营业外收入	29,395,323.65	12,131,518.89
减：营业外支出	6,217,925.34	7,035,714.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	31,874,302.19	134,147,541.47
减：所得税费用	-37,735,744.62	18,030,391.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	69,610,046.81	116,117,150.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	69,610,046.81	116,117,150.12
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.归属于母公司所有者的净利润	-104,281,653.63	28,383,354.47
2.少数股东损益	173,891,700.44	87,733,795.65
六、其他综合收益的税后净额	706,953,683.16	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	607,101,703.96	
（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	607,101,703.96	
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	607,101,703.96	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	99,851,979.2	
七、综合收益总额	776,563,729.97	116,117,150.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	502,820,050.33	28,383,354.47

归属于少数股东的综合收益总额	273,743,679.64	87,733,795.65
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：杨青山 主管会计工作负责人：张晓 会计机构负责人：段宸达

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	282,769,632.54	214,861,503.81
减：营业成本	12,214,345.86	8,017,085.1
税金及附加	13,219,039.67	9,156,028.56
销售费用		
管理费用	25,500,223.45	25,671,152.16
研发费用		
财务费用	411,577,471.77	293,545,488.92
其中：利息费用	413,328,568.43	276,094,285.2
利息收入	1,811,401.35	2,154,793.42
加：其他收益	80,724,499.25	232,404,308.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-184,167.99	505,704.99
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）		-8,331,800
信用减值损失（损失以“-”号填列）	179,557.43	-427,927.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-99,021,559.52	102,622,035.86
加：营业外收入	100,272,753.35	6,385.11
减：营业外支出	1,051.42	8,264.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,250,142.41	102,620,156.88
减：所得税费用	-41,989,230.05	-2,189,931.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	43,239,372.46	104,810,088.65
（一）持续经营净利润（净亏	43,239,372.46	104,810,088.65

损以“-”号填列)		
(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		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	43,239,372.46	104,810,088.65
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,945,375,347.09	2,080,353,270.89
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现		

金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	19,543,515.64	45,737,965.69
收到其他与经营活动有关的现金	1,628,133,269.23	2,064,333,978.39
经营活动现金流入小计	7,593,052,131.96	4,190,425,214.97
购买商品、接受劳务支付的现金	4,538,618,062.63	2,444,484,195.93
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	739,381,638.8	294,709,229.06
支付的各项税费	215,476,679.5	122,068,078.02
支付其他与经营活动有关的现金	3,997,620,200.69	2,178,734,345.3

经营活动现金流出小计	9,491,096,581.62	5,039,995,848.31
经营活动产生的现金流量净额	-1,898,044,449.66	-849,570,633.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	25,537,198.17	7,479,479.26
取得投资收益收到的现金	10,530,056.59	3,427,138.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	394,047.26	1,025,350
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		974,485.85
收到其他与投资活动有关的现金	101,263.91	1,655,518.69
投资活动现金流入小计	36,562,565.93	14,561,972.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,944,034,106.26	5,077,184,904.24
投资支付的现金	166,576,318.6	799,057,697.62
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	11,845,945.79	
投资活动现金流出小计	3,122,456,370.65	5,876,242,601.86
投资活动产生的现金流量净额	-3,085,893,804.72	-5,861,680,629.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	135,300,000	1,716,192,000
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	10,160,635,244.3	6,365,449,710.19
收到其他与筹资活动有关的现金	2,190,000	1,794,678,732
筹资活动现金流入小计	10,298,125,244.3	9,876,320,442.19
偿还债务支付的现金	3,309,079,635.78	2,869,222,742.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	793,300,322.8	593,289,802.23
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	2,980,811.33	
筹资活动现金流出小计	4,105,360,769.91	3,462,512,544.64
筹资活动产生的现金流量净额	6,192,764,474.39	6,413,807,897.55
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	1,208,826,220.01	-297,443,365.31
加：期初现金及现金等价物余额	1,062,186,569.3	1,359,629,934.61
六、期末现金及现金等价物余额	2,271,012,789.31	1,062,186,569.3

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	44,301,004.06	49,063,989.03
收到的税费返还		193,391.95
收到其他与经营活动有关的现金	3,667,029,321.35	3,884,939,756.03
经营活动现金流入小计	3,711,330,325.41	3,934,197,137.01
购买商品、接受劳务支付的现金	1,747,853.16	54,321,544.4
支付给职工以及为职工支付的现金	12,976,024.12	10,872,352.85
支付的各项税费	20,939,468.89	9,864,149.67
支付其他与经营活动有关的现金	5,486,621,357.81	5,193,714,937.59
经营活动现金流出小计	5,522,284,703.98	5,268,772,984.51
经营活动产生的现金流量净额	-1,810,954,378.57	-1,334,575,847.5
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,508,822.01	
取得投资收益收到的现金	307,010	715,327.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,815,832.01	715,327.01

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	328,163,564.87	301,724,613.71
投资支付的现金	636,052,209.9	679,940,000
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	964,215,774.77	981,664,613.71
投资活动产生的现金流量净额	-961,399,942.76	-980,949,286.7
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	76,000,000	50,000,000
取得借款收到的现金	5,384,255,236.54	4,629,149,932.2
收到其他与筹资活动有关的现金		3,078,732
筹资活动现金流入小计	5,460,255,236.54	4,682,228,664.2
偿还债务支付的现金	1,734,459,356.64	1,842,180,541.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	408,662,818.13	283,360,225.21
支付其他与筹资活动有关的现金	480,811.33	
筹资活动现金流出小计	2,143,602,986.1	2,125,540,766.28
筹资活动产生的现金流量净额	3,316,652,250.44	2,556,687,897.92
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	544,297,929.11	241,162,763.72
加：期初现金及现金等价物余额	326,426,260.88	85,263,497.16
六、期末现金及现金等价物余额	870,724,189.99	326,426,260.88

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的报告、财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	惠州仲恺城市发展集团有限公司
具体地址	惠州市仲恺高新区惠风东二路 12 号城发大厦 9 层
查阅网站	www.szse.cn

(本页无正文，为《惠州仲恺城市发展集团有限公司公司债券年度报告(2024 年)》盖章页)



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2025年04月30日

附件一、发行人财务报告

惠州仲恺城市发展集团有限公司

审计报告

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码：25GYY8BGFQ





立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2025]D-1222 号

惠州仲恺城市发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了惠州仲恺城市发展集团有限公司（以下简称惠州仲恺城发公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于惠州仲恺城发公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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



立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

立信中联审字[2025]D-1222 号审计报告

在编制财务报表时，管理层负责评估惠州仲恺城发公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算惠州仲恺城发公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督惠州仲恺城发公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对惠州仲恺城发公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致惠州仲恺城发公司不能持续经营。



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
LIXIN ZHONGLIAN CPAs (Special General Partnership)

立信中联审字[2025]D-1222 号审计报告

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

（6）就惠州仲恺城发公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
Lixin Zhonglian (Special General Partnership)

立信中联审字[2025]D-1222 号审计报告

(本页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：


中国天津市

2025 年 4 月 28 日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六（一）	2,862,537,094.10	1,196,904,092.01
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	六（二）	13,640,095.05	15,406,422.91
应收账款	六（三）	3,109,505,600.37	1,483,708,278.33
应收款项融资			
预付款项	六（四）	800,786,221.30	594,086,228.98
其他应收款	六（五）	1,951,665,361.28	1,015,203,178.50
存货	六（六）	9,345,998,145.79	8,282,509,392.57
合同资产	六（七）	458,179,792.96	
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六（八）	789,336,585.45	722,474,642.83
流动资产合计		19,331,648,896.30	13,310,292,236.13
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	六（九）	80,505,149.06	517,628,796.80
其他权益工具投资	六（十）	292,539,222.30	131,689,222.30
其他非流动金融资产	六（十一）	240,912,724.52	258,607,359.19
投资性房地产	六（十二）	13,809,235,400.00	5,572,111,400.00
固定资产	六（十三）	1,180,392,428.78	1,108,879,396.37
在建工程	六（十四）	6,449,201,364.10	9,947,436,994.71
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六（十五）	42,561,472.41	
无形资产	六（十六）	369,504,575.83	127,071,573.61
开发支出	六（十七）	2,297,894.84	
商誉		410,513,052.30	
长期待摊费用	六（十八）	90,480,786.88	65,166,826.69
递延所得税资产	六（十九）	20,320,199.62	1,890,541.16
其他非流动资产	六（二十）	1,929,335,384.96	1,941,937,444.47
非流动资产合计		24,917,799,655.80	19,672,419,555.50
资产总计		44,249,448,551.90	32,982,711,791.63

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段宸达



合并资产负债表(续)			
编制单位: 惠州仲恺城市发展集团有限公司		2024年12月31日	
金额单位: 人民币元			
负债和所有者权益	注释	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	六(二十一)	2,532,966,716.11	1,454,725,403.29
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六(二十二)	409,888,651.61	25,043,038.79
应付账款	六(二十三)	2,702,425,794.10	1,856,528,357.78
预收款项	六(二十四)	29,288,088.77	35,930,420.29
合同负债	六(二十五)	951,846,372.98	381,113,131.20
应付职工薪酬	六(二十六)	29,642,850.39	19,032,512.37
应交税费	六(二十七)	144,162,150.79	68,503,011.64
其他应付款	六(二十八)	2,986,096,478.68	1,597,392,030.33
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六(二十九)	1,210,413,455.10	967,795,432.22
其他流动负债	六(三十)	2,494,710.47	34,300,181.72
流动负债合计		10,999,225,269.00	6,440,363,519.63
非流动负债:			
长期借款	六(三十一)	13,931,058,744.03	9,772,880,467.01
应付债券	六(三十二)	3,824,218,893.08	3,818,695,893.66
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	六(三十三)	27,167,441.83	
长期应付款	六(三十四)	1,243,865,412.45	1,200,620,884.21
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六(三十五)	124,316,352.86	99,049,193.94
递延所得税负债	六(三十九)	588,902,108.36	427,448,740.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,739,528,952.61	15,318,695,179.42
负债合计		30,738,754,221.61	21,759,058,699.05
所有者权益:			
实收资本	六(三十六)	1,484,000,000.00	1,408,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六(三十七)	7,733,721,645.77	7,474,700,165.17
减: 库存股			
其他综合收益	六(三十八)	607,101,703.96	
专项储备			
盈余公积	六(三十九)	40,422,667.23	40,422,667.23
一般风险准备			
未分配利润	六(四十)	651,475,499.01	815,459,576.54
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		10,516,721,515.97	9,738,582,408.94
少数股东权益		2,993,972,814.32	1,485,070,683.64
所有者权益合计		13,510,694,330.29	11,223,653,092.58
负债和所有者权益总计		44,249,448,551.90	32,982,711,791.63

公司法定代表人:

杨青山

主管会计工作负责人:

张晓

会计机构负责人:

段宸达





合并利润表

2024年度

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	六（四十一）	5,099,576,083.13	1,714,650,161.88
减：营业成本	六（四十一）	4,301,634,544.74	1,411,097,044.80
税金及附加	六（四十二）	106,881,261.18	41,912,746.17
销售费用	六（四十三）	7,569,588.69	29,186,265.33
管理费用	六（四十四）	423,805,324.97	179,363,413.33
研发费用	六（四十五）	62,774,508.30	
财务费用	六（四十六）	762,275,516.41	463,013,663.09
其中：利息费用		775,751,225.04	449,684,214.84
利息收入		16,180,806.95	12,151,112.69
加：其他收益	六（四十七）	645,824,981.74	558,632,057.86
投资收益（损失以“-”号填列）	六（四十八）	74,206,081.59	3,111,317.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,341,940.55	-1,006,257.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六（四十九）	-163,237,482.28	-20,609,100.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六（五十）	14,977,212.29	-2,291,791.59
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六（五十一）	2,188,771.70	132,224.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		8,696,903.88	129,051,736.91
加：营业外收入	六（五十二）	29,395,323.65	12,131,518.89
减：营业外支出	六（五十三）	6,217,925.34	7,035,714.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		31,874,302.19	134,147,541.47
减：所得税费用	六（五十四）	-37,735,744.62	18,030,391.35
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		69,610,046.81	116,117,150.12
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润		69,610,046.81	116,117,150.12
2、终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司所有者的净利润		-104,281,653.63	28,383,354.47
2、少数股东损益		173,891,700.44	87,733,795.65
五、其他综合收益的税后净额		706,953,683.16	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额		607,101,703.96	
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		607,101,703.96	
（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		607,101,703.96	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		99,851,979.20	
六、综合收益总额		776,563,729.97	116,117,150.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		502,820,050.33	28,383,354.47
（二）归属于少数股东的综合收益总额		273,743,679.64	87,733,795.65
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段震达



合并现金流量表			
2024年度		金额单位：人民币元	
项 目	注释	本期发生额	上期发生额
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		5,945,375,347.09	2,080,353,270.89
收到的税费返还		19,543,615.64	45,737,965.69
收到其他与经营活动有关的现金		1,628,133,269.23	2,064,333,978.39
经营活动现金流入小计		7,593,052,131.96	4,190,425,214.97
购买商品、接受劳务支付的现金		4,538,618,062.63	2,444,484,195.93
支付给职工以及为职工支付的现金		739,381,638.80	294,709,229.06
支付的各项税费		215,476,679.50	122,068,078.02
支付其他与经营活动有关的现金		3,997,520,200.69	2,178,734,345.30
经营活动现金流出小计		9,491,096,581.62	5,039,995,848.31
经营活动产生的现金流量净额		-1,898,044,449.66	-849,570,633.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,537,198.17	7,479,479.26
取得投资收益收到的现金		10,530,066.59	3,427,138.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		394,047.26	1,025,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			974,485.85
收到其他与投资活动有关的现金		101,263.91	1,655,518.69
投资活动现金流入小计		36,562,565.93	14,561,972.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,944,034,106.26	5,077,184,904.24
投资支付的现金		166,576,318.60	799,057,697.62
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		11,845,945.79	
投资活动现金流出小计		3,122,456,370.65	5,876,242,601.86
投资活动产生的现金流量净额		-3,085,893,804.72	-5,861,680,629.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		135,300,000.00	1,718,192,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		10,160,635,244.30	6,365,449,710.19
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,180,000.00	1,794,678,732.00
筹资活动现金流入小计		10,298,125,244.30	9,876,320,442.19
偿还债务支付的现金		3,309,079,635.78	2,869,222,742.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		793,300,322.80	593,289,802.23
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		2,980,611.33	
筹资活动现金流出小计		4,105,360,769.91	3,462,512,544.64
筹资活动产生的现金流量净额		6,192,764,474.39	6,413,807,897.55
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,082,186,569.30	1,359,629,934.61
六、期末现金及现金等价物余额		2,271,012,789.31	1,062,186,569.30

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段宸达



合并所有者权益变动表

2024年度

本期金额									
金额单位：人民币元									
项	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,488,000,000.00	7,474,706,185.17			40,422,667.23		815,426,576.54		11,233,653,862.58
加：会计政策变更									
前期差错更正							-51,952,423.90		-51,952,423.90
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年年末余额	1,488,000,000.00	7,474,706,185.17			40,422,667.23		763,474,152.64		11,171,600,868.08
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）	78,000,000.00	259,027,408.00	687,161,703.96				-111,897,653.63		2,338,033,661.61
（一）综合收益总额		259,027,408.00	687,161,703.96				-104,287,653.63		905,733,231.37
（二）所有者投入和减少资本	78,000,000.00								76,000,000.00
1、股东投入的普通股	78,000,000.00								76,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配							-7,710,000.00		-7,710,000.00
1、提取盈余公积									
2、提取一般风险准备									
3、对所有者（或股东）的分配									
4、其他							-7,710,000.00		-7,710,000.00
（四）所有者权益内部结转									
1、资本公积转增资本（或股本）									
2、盈余公积转增资本（或股本）									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存受益									
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	1,488,000,000.00	7,733,721,643.77	687,161,703.96		40,422,667.23		651,474,499.01		13,350,010,430.24
									2,395,972,814.32
									11,590,694,336.29

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司法定代表人：

段宸达

张晓

杨青山



合并所有者权益变动表(续)

2024年度

项	上期发生额						
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
一、上年年末余额	1,358,000,000.00	8,242,687,591.83			29,841,693.35		861,326,173.31
加：会计政策变更							
前期差错更正							
四、控制下企业合并							
其他							
二、本期增减变动	1,358,000,000.00	6,242,687,591.83			29,841,693.35		861,326,173.31
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	59,000,000.00	1,232,812,173.26			10,481,008.87		14,132,461.23
(一)综合收益总额		1,232,812,173.26					14,132,461.23
(二)所有者投入和减少资本	59,000,000.00						28,363,854.47
1、股东投入的普通股	59,000,000.00						
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
(三)利润分配							
1、提取盈余公积		10,481,008.87					-14,240,953.24
2、提取一般风险准备							-10,481,008.87
2、对所有者(或股东)的分配							-3,768,944.37
3、其他							
(四)所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本(或股本)							
2、盈余公积转增资本(或股本)							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
(五)专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
(六)其他							
四、本期期末余额	1,418,000,000.00	7,474,704,165.17			40,322,682.23		875,458,576.54

段宸达

张晓

杨青山

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

公司法定代表人:





母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注 释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		886,651,889.99	326,426,260.88
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十一（一）	105,264,515.84	437,492,230.18
应收款项融资			
预付款项		31,159,809.82	1,554,993.50
其他应收款	十一（二）	6,712,241,553.29	5,071,083,683.79
存货		135,508,158.63	135,508,158.63
合同资产			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		19,105,095.95	51,249,581.70
流动资产合计		7,889,930,823.52	6,023,314,908.68
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十一（三）	12,029,836,526.15	9,692,245,016.25
其他权益工具投资		31,917,725.00	8,917,725.00
其他非流动金融资产		12,588,489.75	12,588,489.75
投资性房地产		856,412,263.15	1,408,381,200.00
固定资产		193,193,344.65	27,333,878.70
在建工程		2,247,886,800.97	2,028,023,742.59
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		567,405.38	477,108.23
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		2,993,496.04	5,093,286.87
递延所得税资产		909,745.22	954,634.58
其他非流动资产		5,110,000.00	136,054,719.47
非流动资产合计		15,381,415,796.31	13,320,069,801.44
资产总计		23,271,346,619.83	19,343,384,710.12

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段宸达





母公司资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		2,066,847,056.22	1,133,523,732.42
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		83,865,981.06	165,842,073.15
预收款项		22,476,960.92	30,073,786.22
合同负债			
应付职工薪酬		642,520.54	1,427,488.37
应交税费		9,615,241.75	12,086,174.18
其他应付款		3,488,377,117.21	3,393,067,365.44
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		331,597,362.18	200,800,486.99
其他流动负债			
流动负债合计		6,003,422,239.88	4,936,521,106.77
非流动负债：			
长期借款		5,840,335,165.10	3,024,070,723.61
应付债券		3,824,218,693.08	3,616,695,693.66
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		1,600,000.00	31,800,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		134,792,523.32	177,899,092.73
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,800,946,581.50	7,052,265,710.00
负债合计		15,804,368,821.38	11,988,786,816.77
所有者权益：			
实收资本		1,484,000,000.00	1,408,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		5,166,880,481.88	5,166,880,481.88
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		40,422,667.23	40,422,667.23
一般风险准备			
未分配利润		775,674,649.34	739,294,744.24
所有者权益合计		7,466,977,798.45	7,354,597,893.35
负债和所有者权益总计		23,271,346,619.83	19,343,384,710.12

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段宸达





母 公 司 利 润 表

2024年度

编制单位：惠州仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十一（四）	282,769,632.54	214,861,503.81
减：营业成本	十一（四）	12,214,345.86	8,017,085.10
税金及附加		13,219,039.67	9,156,028.56
销售费用			
管理费用		25,500,223.45	25,671,152.16
研发费用			
财务费用		411,577,471.77	293,545,488.92
其中：利息费用		413,328,568.43	276,094,285.20
利息收入		1,811,401.35	2,154,793.42
加：其他收益		80,724,499.25	232,404,308.89
投资收益（损失以“-”号填列）		-184,167.99	505,704.99
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			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-8,331,800.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		179,567.43	-427,927.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-99,021,559.52	102,622,035.88
加：营业外收入		100,272,753.35	6,385.11
减：营业外支出		1,051.42	8,264.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,250,142.41	102,620,156.88
减：所得税费用		-41,989,230.05	-2,189,931.77
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		43,239,372.46	104,810,088.65
（一）持续经营净利润		43,239,372.46	104,810,088.65
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后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）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
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		43,239,372.46	104,810,088.65
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段宸达





母 公 司 现 金 流 量 表

2024年度

编制单位：惠州市仲恺城市发展集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
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		44,301,004.06	49,063,989.03
收到的税费返还			193,391.95
收到其他与经营活动有关的现金		3,667,029,321.35	3,854,939,756.03
经营活动现金流入小计		3,711,330,325.41	3,934,197,137.01
购买商品、接受劳务支付的现金		1,747,853.16	54,321,544.40
支付给职工以及为职工支付的现金		12,976,024.12	10,872,352.85
支付的各项税费		20,939,468.89	9,864,149.67
支付其他与经营活动有关的现金		5,486,621,357.81	5,193,714,937.59
经营活动现金流出小计		5,522,284,703.98	5,268,772,984.51
经营活动产生的现金流量净额		-1,810,954,378.57	-1,334,575,847.50
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,508,822.01	
取得投资收益收到的现金		307,010.00	715,327.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,815,832.01	715,327.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		328,163,564.87	301,724,613.71
投资支付的现金		636,052,209.90	679,940,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		964,215,774.77	981,664,613.71
投资活动产生的现金流量净额		-961,399,942.76	-980,949,286.70
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		76,000,000.00	50,000,000.00
取得借款收到的现金		6,364,255,236.54	4,629,149,932.20
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			3,078,732.00
筹资活动现金流入小计		5,460,255,236.54	4,682,228,664.20
偿还债务支付的现金		1,734,459,356.64	1,842,180,541.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		408,662,816.13	283,360,225.21
支付其他与筹资活动有关的现金		480,811.33	
筹资活动现金流出小计		2,143,602,966.10	2,125,540,766.28
筹资活动产生的现金流量净额		3,316,652,250.44	2,556,687,897.92
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		544,297,929.11	241,162,763.72
加：期初现金及现金等价物余额		326,426,260.88	85,263,497.16
六、期末现金及现金等价物余额		870,724,189.99	326,426,260.88

公司法定代表人：

杨青山

主管会计工作负责人：

张晓

会计机构负责人：

段宸达



母公司所有者权益变动表

2024年度

项	本期发生额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	未分配利润	
一、上年年末余额	1,408,000,000.00	5,166,886,481.88				739,294,744.24	7,354,587,893.35
加：会计政策变更							
前期差错更正						850,532.64	850,532.64
其他							
二、本年期初余额	1,408,000,000.00	5,166,886,481.88				740,145,276.88	7,355,448,425.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	76,000,000.00				40,422,667.23	35,529,372.46	111,529,372.46
（一）综合收益总额						43,238,372.46	43,238,372.46
（二）所有者投入和减少资本	76,000,000.00						76,000,000.00
1、股东投入的普通股	76,000,000.00						76,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积						-7,710,000.00	-7,710,000.00
2、对所有者分配的分配							
3、其他						-7,710,000.00	-7,710,000.00
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存受益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
四、本期末余额	1,484,000,000.00	5,166,886,481.88			40,422,667.23	775,674,648.34	7,465,977,798.45

段宸

张晓

杨青山

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司法定代表人：



母公司所有者权益变动表（续）

2024年度

金额单位：人民币元

项 目	上期发生额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	1,358,000,000.00	5,166,880,481.88				29,941,653.36
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,358,000,000.00	5,166,880,481.88				29,941,653.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	50,000,000.00					10,481,008.87
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本	50,000,000.00					
1、股东投入的普通股	50,000,000.00					
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						10,481,008.87
2、对所有者分配的分配						10,481,008.87
3、其他						-1,060,000.00
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存受益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本期期末余额	1,408,000,000.00	5,166,880,481.88				40,422,662.23

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

公司法定代表人：

段达

张晓

杨山青



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位 均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

惠州仲恺城市发展集团有限公司(以下简称公司、本公司)原名惠州市仲恺高新技术投资控股有限公司,系根据惠州市人民政府惠府函【2003】70号文件批准,由惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会出资组建,于2003年9月15日取得惠州市工商行政管理局核发的914413007545129268号《企业法人营业执照》,公司成立时注册资本3,000万元,实收资本3,000万元,全部由惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会认缴,占注册资本的100%。根据公司股东会决议及修改后的章程规定,公司于2011年4月、2013年12月、2014年6月分别申请增加注册资本2,000.00万元、50,000.00万元、60,000.00万元,全部由惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会认缴,占注册资本的100%。根据公司股东会决议及修改后的章程规定,公司于2016年2月申请增加注册资本2,000.00万元,由国开发展基金有限公司认缴。2018年11月和2019年11月,国开发展基金有限公司分两次将持有的公司股权转让给了惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会。2020年12月16日惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会将持有的100%股权无偿转让惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心。根据惠仲委办函(2022)203号文件,公司于2022年11月25日申请增加注册资本18,800.00万元,由惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心实缴。2023年12月19日,仲恺高新区国有资产事务中心根据《区域发集团关于申请增加注册资本金的请示》(惠州城发〔2023〕169号)文件,同意公司增加注册资本金5,000.00万元,并于2023年12月20日完成实缴。

截至本财务报告日,公司注册资本为140,800.00万元,实收资本148,400.00万元,股东为惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心,持股100%。

公司注册地址:惠州仲恺高新区惠环街道惠风东二路12号城发大厦9楼

法定代表人:杨青山

企业类型:有限责任公司

企业的业务性质和主要经营活动:一般项目:以自有资金从事投资活动;创业投资(限投资未上市企业);物业管理;城市绿化管理;酒店管理;土地使用权租赁;住房租赁;非居住房地产租赁;小微型客车租赁经营服务。(除依法须经批准的项目外



目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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）。

(二) 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 88 户，详见本附注“七（二）、本公司的子公司情况”。本公司 2024 年度合并范围比上期增加 13 户。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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 42 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”）的规定编制。

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

(二) 持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少 12 个月具有持续经营能力。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并财务状况及 2024 年度的合并经营成果和合并现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

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

(二) 营业周期

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



(三) 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

1. 同一控制下企业合并

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。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中股本溢价不足冲减的，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。

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。

3. 通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并

根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（四）2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十三）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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。



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。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

2. 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系：

（1）存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。

（2）除（1）以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

3. 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

（1）该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；

（2）该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；

（3）该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

（1）拥有一个以上投资；

（2）拥有一个以上投资者；

（3）投资者不是该主体的关联方；

（4）其所有者权益以股权或类似权益方式存在。



如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

4. 合并财务报表编制的方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面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。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰



晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

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，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：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；



iv. 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。

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，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十三）2.（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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



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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表的现金是指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 金融工具

1. 金融工具的确认和终止确认

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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- （2）该金融资产已转移，且本公司转移了该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬；
- （3）该金融资产已转移，且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，本公司未保留对该金融资产的控制。

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

2. 金融工具的分类

根据本公司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，金融资产于初始确认时分类为：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（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收



取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配。

（2）根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

该指定一经做出，不得撤销。

嵌入衍生工具，是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具

混合合同包含的主合同属于金融工具确认和计量准则规范的资产的，本公司将该混合合同作为一个整体适用该准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具确认和计量准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从混合合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具处理：

嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关。

与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。

该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

3. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、合同资产、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。

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。

(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（债务工具）

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）包括应收款项融资、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。

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，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，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

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，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产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。

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债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，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债



以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，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。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

（1）转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

（3）既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

（1）金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

②因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

（2）金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的



服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分在终止确认日的账面价值。

②终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6. 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

7. 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对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



（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果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；如果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。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于客观证据表明存在减值，以及适用于单项评估的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提减值准备；对于不存在减值客观依据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资，或当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。具体如下：

（1） 应收账款组合确认依据及计量信用损失的方法

组合名称	组合内容
应收关联方及政府单位款项	本组合以是否为关联方及政府作为信用风险特征
应收非关联方及非政府单位款项	本组合以是否为非关联方及非政府作为信用风险特征

采用组合计提坏账准备的应收帐款：

组合名称	应收账款（%）
应收关联方及政府单位款项	0.00
应收非关联方及非政府单位款项	固定比例



(2) 其他应收款组合确认依据及计量信用损失的方法

组合名称	组合内容
应收关联方及政府单位款项	本组合以是否为关联方及政府作为信用风险特征
应收非关联方及非政府单位款项	本组合以是否为非关联方及非政府作为信用风险特征

采用组合计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	其他应收款（%）
应收关联方及政府单位款项	0.00
应收非关联方及非政府单位款项	固定比例

(3) 合同资产

对于合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(4) 长期应收款

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(九) 应收款项融资

分类为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，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注四、（八）“金融工具”。

(十) 存货

1. 存货的分类

存货主要包括原材料、在产品、库存商品、周转材料、低值易耗品、包装物、消耗性生物资产、发出商品、开发成本、开发产品等。

2. 存货取得和发出的计价方法

存货发出时的成本按加权平均法核算，产成品和在产品成本包括原材料、直接人工以及在正常生产能力下按照一定方法分配的制造费用。周转材料包括低值易耗品和包装物等。

3. 存货可变现净值的确认和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。

4. 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物在领用时采用一次转销法核算成本。

(十一) 合同资产

1. 合同资产的确认方法及标准

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2. 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

有关合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，参见附注四（八）7.“金融工具”中有关应收账款的会计处理

(十二) 持有待售资产和处置组

1. 划分为持有待售资产的条件

同时满足下列条件的非流动资产或处置组，确认为持有待售资产：

（1）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；

（2）出售极可能发生，即公司已经就一项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。有关规定要求公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

确定的购买承诺，是指公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。



2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除公司合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中资产和负债的账面价值，然后按照上款的规定进行会计处理。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用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。已抵减的商誉账面价值，以及适用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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用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。

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因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十三) 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，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、(八)“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。

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。



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

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报



表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

3. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。



处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“长期资产减值”。

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。期末不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日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。

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

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；



(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

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

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10-30	5	9.50-3.17
机器设备	年限平均法	5-10	3	19.40-9.70
运输设备	年限平均法	5-10	3	19.40-9.70
电子设备	年限平均法	3-5	3	32.33-19.40
办公设备	年限平均法	3-5	3	32.33-19.40

3. 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“长期资产减值”。

4. 其他说明

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

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

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

(十六) 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。



2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“长期资产减值”。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

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

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



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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十八) 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利

1. 使用权资产的初始计量

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。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，不包括属于为生产存货而发生的成本。

2. 使用权资产的后续计量

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，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产。

本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

3. 使用权资产的折旧

自租赁期开始日起，本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途，计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式做出决定，以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时，遵循以下原则：能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

如果使用权资产发生减值，本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值，进行后续折旧。

4. 使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十一)“长期资产减值”

(十九) 无形资产

1. 无形资产

(1) 初始计量

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

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



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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

类别	摊销年限（年）
土地使用权	50
计算机软件	3

(3) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。



无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

2. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

3. 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十一）“长期资产减值”。

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。



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

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

(二十二) 合同负债

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

(二十三) 职工薪酬

1. 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金,以及按规定提取的工会经费和职工教育经费,在职工为本公司提供服务的会计期间,根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的,按照公允价值计量。



2. 辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

3. 离职后福利

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

4. 其他长期职工福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。



除上述情形外，公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

(二十四) 应付债券

本公司所发行的债券，按照实际发行价格总额，作负债处理；债券发行价格总额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率法进行摊销。

(二十五) 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。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，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3、本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 4、租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，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。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。



租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 1、因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 2、根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

租赁负债根据其流动性在资产负债表中列报为流动负债或非流动负债，自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的非流动租赁负债的期末账面价值，在“一年内到期的非流动负债”项目反映。

(二十六) 预计负债

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

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

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

(二十七) 收入

1. 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权



就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

2. 可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在销售返利、数量折扣、商业折扣、业绩奖金和索赔等的安排，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

3. 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

4. 非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，应当作为可变对价按照相关规定进行会计处理。

5. 应付客户对价

对于应付客户对价，本公司将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与承诺支付客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，除非该应付对价是为了向客户取得其他可明确区分商品。

6. 附有销售退回条款的销售

对于附有销售退回条款的销售，我公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。于每一资产负债表日，重新估计未来销售退回情况，如有变化，作为会计估计变更进行会计处理。

7. 附有质量保证条款的销售



对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

8. 主要责任人与代理人

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

9. 附有客户额外购买选择权的销售

对于附有客户额外购买选择权的销售，本公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。企业提供重大权利的，应当作为单项履约义务，按照准则相关规定将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，本公司在综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。客户虽然有额外购买商品选择权，但客户行使该选择权购买商品时的价格反映了这些商品单独售价的，不应被视为公司向该客户提供了一项重大权利。

10. 向客户授予知识产权许可

向客户授予知识产权许可的，本公司按照准则相关规定评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，应当进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。

同时满足下列条件时，作为在某一时段内履行的履约义务确认相关收入；否则，作为在某一时点履行的履约义务确认相关收入：

- （1）合同要求或客户能够合理预期企业将从事对该项知识产权有重大影响的活动；
- （2）该活动对客户将产生有利或不利影响；
- （3）该活动不会导致向客户转让某项商品。

本公司向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，应当在下列两项孰晚的时点确认收入：



(1) 客户后续销售或使用行为实际发生；

(2) 企业履行相关履约义务。

11. 售后回购交易

对于售后回购交易，本公司区分下列两种情形分别进行会计处理：

(1) 因存在与客户的远期安排而负有回购义务或本公司享有回购权利的，本公司作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的，应当视为租赁交易，按照准则相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的，应当视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。本公司到期未行使回购权利的，在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

(2) 本公司负有应客户要求回购商品义务的，应当在合同开始日评估客户是否具有行使该要求权的重大经济动因。客户具有行使该要求权重大经济动因的，企业应当将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条（一）规定进行会计处理；否则，本公司将其作为附有销售退回条款的销售交易，按照准则相关规定进行会计处理。

12. 客户未行使的权利

本公司向客户预收销售商品款项的，应当首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，应当按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司在客户要求其履行剩余履约义务的可能性极低时，才能将上述负债的相关余额转为收入。

13. 无需退回的初始费

本公司在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格，并评估该初始费是否与向客户转让已承诺的商品相关。该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，本公司在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，本公司在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费应当作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

本公司收取了无需退回的初始费且为履行合同应开展初始活动，但这些活动本身并没有向客户转让已承诺的商品的，该初始费与未来将转让的已承诺商品相关，应当



在未来转让该商品时确认为收入，本公司在确定履约进度时不考虑这些初始活动；本公司为该初始活动发生的支出应当按照准则相关规定确认为一项资产或计入当期损益。

14. 具体原则

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 工程建设业务
- (2) 销售业务：包含粮食销售等，不含厂房等不动产销售
- (3) 劳务派遣业务
- (4) 排水管网及泵站运维业务
- (5) 物业管理业务：专指物业维护
- (6) 管理业务：包含项目管理等，不含物业管理业务
- (7) 服务业务
- (8) 混凝土、建材销售业务
- (9) 不动产销售业务：包含厂房及保障房等不动产销售
- (10) 租赁业务
- (11) 餐饮业务

(二十八) 政府补助

1. 分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货



币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

2. 确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

- （1）应收补助款金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理规定的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；
- （2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理规定的办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

3. 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。



所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

1. 递延所得税资产的确认

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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2. 递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

3. 递延所得税资产减值

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

(三十) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。本公司租赁资产的类别主要为租入的房屋及建筑物。



1. 本公司作为承租人

(1) 初始计量

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

(2) 后续计量

本公司自租赁期开始的当月对使用权资产计提折旧，能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- ①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- ②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，（除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，）在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，



重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2. 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁

本公司采用直线法或其他系统合理的摊销方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。

提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分配，免租期内应当确认租金收入。本公司承担了承租人某些费用的，将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化至租赁标的资产的成本，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销。

本公司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。经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日开始，将其作为一项新的租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（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。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。



(3) 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分下列情形对变更后的租赁进行处理：

①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

3. 转租赁

公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是租赁资产，对转租赁进行分类。

4. 售后租回

本公司按照附注四、(二十七)“收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

(1) 本公司作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见附注四、(八)“金融工具”。

(2) 本公司作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，本公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述附注四、(三十) 2. (2) “本公司作为出租人”的政策对资产出租进行



会计处理：售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见附注四、（八）“金融工具”。

（三十一）公允价值计量

公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；

出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

本公司采用估值技术时考虑了在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。估值技术的输入值优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

（三十二）其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。



终止经营的会计处理方法参见本附注四、(十二)“持有待售资产和处置组”相关描述。

(三十三) 重要会计政策、会计估计的变更、重大前期差错更正的说明

1. 重要会计政策变更

(1)《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月，财政部发布《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号)，规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

(2)《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 3 月和 2024 年 12 月，财政部编写并发行了《企业会计准则应用指南汇编 2024》和发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号)，规定对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债，应当按确定的金额计入“主营业务成本”和“其他业务成本”等科目，不再计入“销售费用”。该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2. 重要会计估计变更

本公司 2024 年度未发生会计估计变更事项。

五、 税项

(一) 主要税种和税率

税(费)种	计税依据	税率(%)
增值税	应纳税增值额	13、9、6、5、3
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7
教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	3
地方教育费附加	缴纳的增值税及消费税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25、20
其他税费	按国家或地方相关规定执行	

(二) 税收优惠

本公司无税收优惠事项。

六、 合并财务报表项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，货币单位均为人民币元，“期末”系



指 2024 年 12 月 31 日，“期初”系指 2024 年 1 月 1 日，“本期”系指 2024 年度，“上期”系指 2023 年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	19,563.46	57,407.34
银行存款	2,822,510,167.94	1,061,844,089.88
其他货币资金	40,007,362.70	135,002,594.79
合计	2,862,537,094.10	1,196,904,092.01
其中：存放在境外的款项总额		

其中，受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
保证金	34,791,067.17	134,717,522.71
冻结资金	556,733,237.62	
合 计	591,524,304.79	134,717,522.71

(二) 应收票据

票据种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,955,390.51	
商业承兑汇票	5,486,324.74	15,406,422.91
信用证	4,198,379.80	
合计	13,640,095.05	15,406,422.91

(三) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,319,187,112.24	971,884,734.30
1 至 2 年	300,115,350.56	360,884,246.41
2 至 3 年	360,702,529.77	60,026,495.34
3 至 4 年	58,124,386.90	45,524,293.29
4 至 5 年	27,080,484.96	25,449,005.88
5 年以上	49,453,054.56	24,183,755.98
小 计	3,114,662,918.99	1,487,952,531.20
减：坏账准备	5,157,318.62	4,244,252.87
合 计	3,109,505,600.37	1,483,708,278.33



2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值	账面余额		坏账准备 计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,114,662,918.99	100.00	0.17	3,109,505,600.37	1,487,952,531.20	100.00	0.29	1,483,708,278.33
1、关联方及政府单位	2,081,975,263.25	66.84		2,061,975,263.25	639,101,957.20	42.95		639,101,957.20
2、非关联方及非政府单位	1,032,687,655.74	33.16	0.50	1,027,530,337.12	848,850,574.00	57.05	0.50	844,606,321.13
合计	3,114,662,918.99	100.00	0.17	3,109,505,600.37	1,487,952,531.20	100.00	0.29	1,483,708,278.33



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

3、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	4,244,252.87	913,065.75			5,157,318.62
合计	4,244,252.87	913,065.75			5,157,318.62

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例（%）	坏账准备
惠州市国土资源局	456,308,308.27	14.65	
惠州市丰达实业发展公司	224,323,209.20	7.20	1,121,616.05
惠州市仲恺科技创业园有限公司	207,887,282.17	6.67	1,039,436.41
惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会	152,966,734.75	4.91	
广东电网有限责任公司惠州供电局	70,284,253.63	2.26	
合 计	1,111,769,788.02	35.69	2,161,052.46

(四) 预付账款

1、 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	292,263,633.01	36.50	549,601,798.95	92.51
1 至 2 年	496,257,274.78	61.97	38,653,236.30	6.51
2 至 3 年	6,434,119.78	0.80	282,432.78	0.05
3 年以上	5,831,193.73	0.73	5,548,760.95	0.93
合计	800,786,221.30	100.00	594,086,228.98	100.00

2、 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
惠州市卓越市政建设有限公司	223,734,592.35	27.94
达濠市政建设有限公司	97,104,083.83	12.13
中机国际工程设计研究院有限责任公司	43,883,638.60	5.48
广东广华建设有限公司	37,617,015.72	4.70
广东金晟兰冶金科技有限公司	34,654,708.76	4.32
合计	436,994,039.26	54.57



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(五) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,186,934.95	2,577,764.39
其他应收款项	1,950,478,426.33	1,012,625,414.11
合计	1,951,665,361.28	1,015,203,178.50

1、 应收利息

无。

2、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
惠州市仲恺深能燃气有限公司	1,186,934.95	1,868,000.00
惠州市弘丰投资有限公司		709,764.39
合计	1,186,934.95	2,577,764.39

3、 其他应收款项

(1) 按账龄披露：

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	989,134,317.65	60,875,685.42
1 至 2 年	41,619,113.20	54,666,871.87
2 至 3 年	53,512,277.55	729,306,626.33
3 至 4 年	729,303,027.13	11,232,068.14
4 至 5 年	4,654,007.46	16,894,611.15
5 年以上	155,945,603.88	143,024,385.77
小 计	1,954,168,346.87	1,016,000,248.68
减：坏账准备	3,689,920.54	3,374,834.57
合 计	1,950,478,426.33	1,012,625,414.11



(2) 其他应收款按坏账计提方法分类披露

[illegible]

惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额				
上年年末余额在本期	3,374,834.57			3,374,834.57
--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	315,085.97			315,085.97
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,689,920.54			3,689,920.54

(4) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
惠州市仲恺科技创业园有限公司	股权转让款	631,915,291.80	3-4 年、4-5 年、5 年以上	32.34	3,159,576.46
惠州仲恺高新技术产业开发区财政局	资金周转	289,400,390.25	1-2 年、2-3 年、3-4 年、5 年以上	14.81	
东江高新科技产业园管委会	资金周转	214,571,208.35	2-3 年、3-4 年	10.98	
惠州市交通运输局仲恺高新技术产业开发区分局	项目代垫款	25,580,000.00	2-3 年	1.31	
惠州仲恺高新技术产业开发区自然资源综合事务中心	征收补偿款	20,481,081.26	1-2 年	1.04	
合计		1,181,947,971.66		60.48	3,159,576.46

(六) 存货



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

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	530,031,872.09		530,031,872.09
周转材料	698,740.00		698,740.00
库存商品	16,986,675.69		16,986,675.69
开发产品	1,259,749,622.92		1,259,749,622.92
开发成本	7,188,010,104.75		7,188,010,104.75
工程施工	113,619,489.51		113,619,489.51
合同履约成本	234,362,087.87		234,362,087.87
其他	2,539,552.96		2,539,552.96
合计	9,345,998,145.79		9,345,998,145.79

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	158,283,127.42		158,283,127.42
周转材料	475,200.00		475,200.00
库存商品	6,003,872.40		6,003,872.40
开发产品	1,532,827,658.47		1,532,827,658.47
开发成本	6,375,559,247.15		6,375,559,247.15
工程施工	209,360,287.13		209,360,287.13
合计	8,282,509,392.57		8,282,509,392.57

2、 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司存货未出现减值迹象，无需计提跌价准备。

(七) 合同资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程款	435,333,154.46		435,333,154.46			
质保金	5,061,052.76	9,052.59	5,052,000.17			
设计费	17,620,024.48		17,620,024.48			
监理费	70,026.69		70,026.69			
其他	104,587.16		104,587.16			
合计	458,188,845.55	9,052.59	458,179,792.96			



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(八) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	681,284,559.65	722,474,642.83
预交企业所得税	911,785.75	
预交其他税费	28,848,963.89	
合同取得成本	78,291,276.16	
合计	789,336,585.45	722,474,642.83

(九) 长期股权投资

1、 长期股权投资按类别列示如下：

项目	期末余额	期初余额
对子公司的投资		
对合营企业投资		
对联营企业投资	90,231,049.06	517,628,796.80
小计	90,231,049.06	517,628,796.80
减：长期股权投资减值准备	9,725,900.00	
合计	80,505,149.06	517,628,796.80



2、 长期股权投资明细列示如下：

被投资单位	期初账面余额	减值准备 期初余额	本期增减变动						期末账面余额	减值准备期 末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	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、子企业										
子企业小计										
二、合营企业										
合营企业小计										
三、联营企业										
惠州市仲恺深能燃气有限公司	26,654,469.04				-1,369,501.04					25,284,968.00
惠州市恺兴能源科技有限公司	131,761.98				19,158.78					150,920.76
惠州交投阳光绿色石场有限公司	24,500,000.00									24,500,000.00
惠州惠南创智科技服务有限公司	341,244.40				-9,584.30					331,660.10
惠州惠南中金鸿展园区科技服务有限公司	1,061,321.38				17,986.01					1,079,307.39
惠州市电力发展有限公司	464,940,000.00								-464,940,000.00	
惠州港湾智慧综合能源服务有限公司									7,350,000.00	7,350,000.00
惠州交投综合能源服务有限公司									4,900,000.00	4,900,000.00
惠州市智慧综合能源服务有限公司									9,800,000.00	9,800,000.00
惠州金通股份有限公司									9,725,900.00	9,725,900.00
广东惠广实业有限公司									3,686,330.78	3,686,330.78



2024 年度合并及母公司财务报表附注

惠州仲恺城市发展集团有限公司

被投资单位	期初账面余额	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末账面余额	减值准备期 末余额
			追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	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		
北海中顶股份有限公司										721,600.00	
华电（惠州惠阳）新能源有限公司										1,930,000.00	
讯威电力设备公司										281,721.72	
宝口水电站										248,640.31	
惠东小水电										240,000.00	
联营企业小计	517,628,796.80				-1,341,940.55					90,231,049.06	9,725,900.00
合计	517,628,796.80				-1,341,940.55					90,231,049.06	9,725,900.00

注 1：本公司 24 年将惠州市电力发展有限公司纳入子公司范围，持股比例为 51%。

注 2：本期新增惠州港湾智慧综合能源服务有限公司、惠州交投综合能源服务有限公司、惠州市智慧综合能源服务有限公司、惠州金通股份有限公司、广东惠广实业有限公司、北海中顶股份有限公司、华电（惠州惠阳）新能源有限公司、讯威电力设备公司、宝口水电站、惠东小水电均为惠州市电力发展有限公司的联营企业。



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(十) 其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
TCL 环保科技股份有限公司	9,999,997.30	9,999,997.30
葛洲坝（惠州）江南大道投资建设有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
广东惠东农村商业银行股份有限公司	126,850,000.00	
广东展源融资担保有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
广东正英科技有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
惠州合力正通新能源有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00
辽晶半导体（惠州）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
惠州幻投科技有限公司	1,900,000.00	1,900,000.00
惠州九维智能技术有限公司	102,000.00	102,000.00
惠州恺丰达智能制造科技开发有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
惠州恺思科技有限公司	16,200,000.00	16,200,000.00
惠州力合创新中心有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
惠州睿艺科技有限公司	250,000.00	250,000.00
惠州赛尔富新能源科技有限公司	500,000.00	500,000.00
惠州市弘丰投资有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
惠州市金籁实业有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00
惠州市恺鑫文化传播有限公司	10,000.00	10,000.00
惠州市乐亿通科技股份有限公司	8,080,000.00	8,080,000.00
惠州市中乌惠丰科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州市仲恺城铁投资建设有限公司	25,000,000.00	2,000,000.00
惠州市众创动力科技有限公司	500,000.00	500,000.00
惠州市组合科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州思博互联网科技有限公司	2,400,000.00	2,400,000.00
惠州中交地产开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
惠州中铄环保科技有限公司	45,000.00	45,000.00
惠州仲恺供销润丰农产品有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
惠州佐根科技有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00
恺信国际检测认证有限公司	6,800,000.00	6,800,000.00
昆仑（惠州）投资建设有限公司	500,000.00	500,000.00
欧勒姆电气（惠州）有限公司	500,000.00	500,000.00
伟乐视讯科技股份有限公司	11,052,225.00	11,052,225.00
中科投控（惠州）科技孵化器有限公司	100,000.00	100,000.00



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
安徽碳华新材料科技有限公司	5,000,000.00	
广东碳华新材料科技有限公司	6,000,000.00	
合 计	292,539,222.30	131,689,222.30

(十一) 其他非流动金融资产

1、其他非流动金融资产分类

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	240,912,724.52	258,607,359.19
其中：债务工具投资		
权益工具投资	240,912,724.52	258,607,359.19
衍生金融资产		
混合工具投资		
其他		
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		
其中：债务工具投资		
混合工具投资		
其他		
合 计	240,912,724.52	258,607,359.19

2、分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产明细

项 目	期末公允价值	期初公允价值
广东国惠智潼坪合私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	19,773,102.39	19,955,717.45
广东恺丰农业发展投资合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	50,000,000.00
惠州伯乐财富科技创业投资合伙企业（有限合伙）	1,839,212.10	1,839,212.10
惠州东升股权投资合伙企业（有限合伙）		17,951,232.18
惠州时代伯乐股权投资管理有限公司	4,130,434.78	4,130,434.78
惠州时代伯乐恺萌股权投资合伙企业（有限合伙）		709,378.20
惠州时代伯乐医药消费产业并购投资合伙企业（有限合伙）	822,376.38	1,023,538.58
惠州市创孵创业投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州市国惠环境股权投资合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00	20,000,000.00
惠州市恺创创业投资合伙企业（有限合伙）	12,588,489.75	12,588,489.75
惠州市新兴二号产业投资合伙企业（有限合伙）	18,000,000.00	18,000,000.00
惠州市新兴一号产业投资合伙企业（有限合伙）	6,000,000.00	6,000,000.00



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

惠州市中小微企业发展基金合伙企业（有限合伙）	2,759,109.12	4,409,356.15
惠州同展北斗资产管理合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
惠州仲长金创业投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	100,000,000.00
南网战略性新兴产业发展基金	3,000,000.00	
合 计	240,912,724.52	258,607,359.19

(十二) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	4,878,947,554.32	47,801,280.00	4,926,748,834.32
2、本期增加金额	8,087,875,025.95	76,449,600.00	8,164,324,625.95
（1）外购			
（2）存货\固定资产\在建工程转入	8,087,875,025.95	76,449,600.00	8,164,324,625.95
（3）企业合并增加			
3、本期减少金额			
（1）处置			
（2）其他转出			
4、期末余额	12,966,822,580.27	124,250,880.00	13,091,073,460.27
二、公允价值变动			
1、期初余额	676,211,245.68	-30,848,680.00	645,362,565.68
2、公允价值变动损益	74,468,274.05	-1,668,900.00	72,799,374.05
3、企业合并增加			
4、期末余额	750,679,519.73	-32,517,580.00	718,161,939.73
三、账面价值			
1、期末账面价值	13,717,502,100.00	91,733,300.00	13,809,235,400.00
2、期初账面价值	5,555,158,800.00	16,952,600.00	5,572,111,400.00

(十三) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,176,947,831.48	1,108,879,396.37
固定资产清理	3,444,597.30	



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
合计	1,180,392,428.78	1,108,879,396.37



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

2、 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
1. 账面原值					
（1）期初余额	1,302,524,300.31	262,198,929.44	9,949,686.21	115,643,174.48	1,690,316,090.44
（2）本期增加金额	801,285,376.41	379,240,639.44	74,352,604.96	92,750,843.57	1,347,629,464.38
—外购	18,649,155.76	78,693,665.22	2,275,337.96	23,500,780.72	123,118,939.66
—在建工程转入	452,849,819.32	77,932,473.59		384,768.76	531,167,061.67
—企业合并增加	157,681,328.69	222,614,500.63	72,077,267.00	50,621,196.86	502,994,293.18
—其他转入	172,105,072.64			18,244,097.23	190,349,169.87
（3）本期减少金额	836,349,065.27	118,763,526.44	1,382,440.79	30,495,135.59	966,990,168.09
—处置或报废	27,768,355.28	118,763,526.44	1,382,440.79	3,020,602.38	150,934,924.89
—转入投资性房地产	440,094,333.21			26,361,851.50	466,456,184.71
—其他转出	368,486,376.78			1,112,681.71	369,599,058.49
（4）期末余额	1,267,460,611.45	522,676,042.44	82,919,850.38	177,898,882.46	2,050,955,386.73
2. 累计折旧					
（1）期初余额	352,049,061.99	161,381,805.81	5,426,685.26	62,579,141.01	581,436,694.07
（2）本期增加金额	242,640,604.43	99,346,321.44	62,810,687.36	57,387,241.52	462,384,854.75
—计提	89,333,096.88	37,596,164.11	6,912,219.67	17,201,952.20	151,043,432.86
—企业合并增加	153,507,507.55	61,750,157.33	55,898,467.69	37,274,565.47	308,430,698.04
—其他转入				2,910,723.85	2,910,723.85



惠州仲恺城市发展集团有限公司 2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
(3) 本期减少金额	45,005,376.98	118,630,592.70	1,117,138.63	5,060,885.26	169,813,993.57
—处置或报废	20,395,329.44	118,630,592.70	1,117,138.63	2,695,037.23	142,838,098.00
—转入投资性房地产	17,074,825.32			2,177,920.36	19,252,745.68
—其他转出	7,535,222.22			187,927.67	7,723,149.89
(4) 期末余额	549,884,289.44	142,097,534.55	67,120,233.99	114,905,497.27	874,007,555.25
3. 减值准备					
(1) 期初余额					
(2) 本期增加金额					
(3) 本期减少金额					
(4) 期末余额					
4. 账面价值					
(1) 期末账面价值	717,576,322.01	380,578,507.89	15,799,616.39	62,993,385.19	1,176,947,831.48
(2) 期初账面价值	950,475,238.32	100,817,123.63	4,523,000.95	53,064,033.47	1,108,879,396.37



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(十四) 在建工程

工程名称	期末金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
“百千万工程”基础设施智能化提升项目	369,365,845.16		369,365,845.16
赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心项目	810,547,606.96		810,547,606.96
赣深铁路仲恺站站前公交项目	657,907,758.06		657,907,758.06
寒塘片区城中村改造项目	143,586,679.45		143,586,679.45
惠创未来城项目	6,693,674.62		6,693,674.62
惠电发零星项目	70,513,774.41		70,513,774.41
惠南工人文化宫项目	16,745.54		16,745.54
惠南智谷创业创新中心项目	35,560,721.82		35,560,721.82
惠州交投梁化绿色石场外部高压供电服务项目	29,539,686.54		29,539,686.54
水务一体化特许经营项目	251,226,184.30		251,226,184.30
潼湖镇全域土地综合整治项目	39,708,739.53		39,708,739.53
智谷智能制造项目（一期）高标准工业厂房	1,385.58		1,385.58
中韩（惠州）产业园项目	767,538,344.55		767,538,344.55
仲恺高新区城市公共停车泊位盘活存量资产项目	408,930,069.23		408,930,069.23
其他零星工程	2,858,064,148.35		2,858,064,148.35
合 计	6,449,201,364.10		6,449,201,364.10

(续)

工程名称	期初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
仲恺群益智能制造产业项目	3,437,270,248.36		3,437,270,248.36
中韩（惠州）产业园项目	1,040,495,308.13		1,040,495,308.13
赣深铁路仲恺站商圈旅客集散中心项目	791,169,582.67		791,169,582.67
赣深铁路仲恺站站前公交项目	652,044,931.62		652,044,931.62
恺泰大厦建造项目	753,846,998.01		753,846,998.01
智慧档案创意大厦	329,577,620.55		329,577,620.55
水务一体化特许经营项目	229,431,139.48		229,431,139.48
智谷智能制造项目（一期）高标准工业厂房	350,536,881.90		350,536,881.90
三星厂区改扩建工程（智能制造厂区）	201,257,514.87		201,257,514.87
仲恺高新区科技企业加速器项目	319,650,823.91		319,650,823.91
其他零星工程	1,842,155,945.21		1,842,155,945.21



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

工程名称	期初金额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	9,947,436,994.71		9,947,436,994.71

(十五) 使用权资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计		74,947,796.14	4,833,154.72	70,114,641.42
其中：房屋及建筑物		74,947,796.14	4,833,154.72	70,114,641.42
二、累计折旧合计		29,636,081.32	2,082,912.31	27,553,169.01
其中：房屋及建筑物		29,636,081.32	2,082,912.31	27,553,169.01
三、使用权资产账面净值合计				42,561,472.41
其中：房屋及建筑物				42,561,472.41
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
五、使用权资产账面价值合计				42,561,472.41
其中：房屋及建筑物				42,561,472.41

(十六) 无形资产

项目	土地使用权	软件	其他	合计
1. 账面原值				
(1) 期初余额	129,600,456.78	11,029,930.37		140,630,387.15
(2) 本期增加金额	284,293,154.53	17,410,035.11	1,584,433.93	303,287,623.57
—购置	268,906,172.55	2,538,936.53	241,037.74	271,686,146.82
—企业合并增加	9,380,716.06	14,871,098.58	1,343,396.19	25,595,210.83
—其他增加	6,006,265.92			6,006,265.92
(3) 本期减少金额	41,994,467.50			41,994,467.50
—处置	7,302,000.00			7,302,000.00
—其他转出	34,692,467.50			34,692,467.50
(4) 期末余额	371,899,143.81	28,439,965.48	1,584,433.93	401,923,543.22
2. 累计摊销				
(1) 期初余额	11,136,136.04	2,422,677.30		13,558,813.34
(2) 本期增加金额	9,528,026.93	15,011,219.33	485,408.65	25,024,654.91
—计提	3,003,659.41	2,323,576.90	204,056.61	5,531,292.92



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	土地使用权	软件	其他	合计
—企业合并增加	4,377,402.68	12,687,642.43	281,352.04	17,346,397.15
—其他增加	2,146,964.84			2,146,964.84
(3) 本期减少金额	6,141,263.07	23,237.79		6,164,500.86
—处置	3,313,546.90			3,313,546.90
—其他转出	2,827,716.17	23,237.79		2,850,953.96
(4) 期末余额	14,522,899.90	17,410,658.84	485,408.65	32,418,967.39
3. 减值准备				
(1) 期初余额				
(2) 本期增加金额				
—计提				
(3) 本期减少金额				
—处置				
(4) 期末余额				
4. 账面价值				
(1) 期末账面价值	357,376,243.91	11,029,306.64	1,099,025.28	369,504,575.83
(2) 期初账面价值	118,464,320.74	8,607,253.07		127,071,573.81

(十七) 开发支出

项目名称	期初余额	本期增加数		本期减少数		期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
研发基于财务管理为核心的业财一体化运营平台		1,115,707.53				1,115,707.53
惠州市电力发展有限公司 2023 年智慧施工可视化管理系统开发		773,198.12				773,198.12
智慧监理系统开发		408,989.19				408,989.19
合计		2,297,894.84				2,297,894.84

(十八) 长期待摊费用

项目名称	期初余额	本期增加数	本期摊销数	期末余额
装修改造费	65,122,281.05	47,214,360.90	44,804,439.37	67,532,202.58
智能停车系统	44,545.64	28,074,300.11	5,620,039.22	22,498,806.53
其他		469,333.33	19,555.56	449,777.77
合计	65,166,826.69	75,757,994.34	50,444,034.15	90,480,786.88



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	26,358,434.14	6,311,002.13	7,562,164.64	1,890,541.16
长期股权投资减值准备	9,725,900.00	2,431,475.00		
租赁负债	45,625,525.68	10,311,844.98		
党建经费	5,532,925.67	1,259,926.71		
固定资产减值准备	23,803.20	5,950.80		
合计	87,266,588.69	20,320,199.62	7,562,164.64	1,890,541.16

2、 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
按公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动	2,316,736,113.36	579,184,028.34	1,709,794,962.40	427,448,740.60
使用权资产	43,073,638.69	9,718,080.02		
合计	2,359,809,752.05	588,902,108.36	1,709,794,962.40	427,448,740.60

(二十) 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
*“七平一通”等政府性项目	944,482.21	887,703.78
党群服务中心改造项目	4,305,498.58	
东江科技园景观提升工程项目	75,289,866.15	66,466,680.00
东兴大道、东和南路 8 条道路等工程项目	247,352,617.01	246,110,311.21
东兴片区东南扩园项目（一期）项目	114,997,014.93	114,997,014.93
东兴片区土方平整工程项目	207,091,856.35	207,091,856.35
东兴学校项目	109,096,243.78	98,717,404.34
惠泽大道东段拓宽改造（中心区项目）项目	213,686,627.14	208,418,215.70
惠州市丰达实业发展公司股权	5,110,000.00	5,110,000.00
惠州市仲恺科技园有限公司股权	7,624,791.00	7,624,791.00
惠州仲恺高新区龙源电力职业培训学校股权	10,000,000.00	
近期扩园区域基础设施建设（EPC）项目	121,634,019.12	93,484,048.49
科技西四条道路建设（东兴五七八路及科技西一路）项目	89,388,711.69	65,894,743.52



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项 目	期末余额	期初余额
水口环镇路等项目	98,985,459.69	98,985,459.69
新能源产业基地（二期基础设施建设）	91,829,513.98	91,652,763.98
一纵三横道路建设（科技大道南等四条主次干道）	210,397,494.95	186,337,908.27
其他零星项目	321,601,188.38	450,158,543.21
合 计	1,929,335,384.96	1,941,937,444.47

(二十一) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,182,912,519.95	1,224,053,712.52
保证借款	339,590,083.36	230,671,690.77
短期借款-应付利息	10,464,112.80	
合 计	2,532,966,716.11	1,454,725,403.29

(二十二) 应付票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	39,352,096.60	25,043,038.79
商业承兑汇票	370,536,555.01	
合 计	409,888,651.61	25,043,038.79

(二十三) 应付账款

1、 应付账款列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	1,819,206,702.40	67.32	1,688,594,724.94	90.95
1 至 2 年	784,357,732.25	29.02	30,278,129.00	1.63
2 至 3 年	29,216,334.82	1.08	133,515,155.32	7.20
3 年以上	69,645,024.63	2.58	4,140,348.52	0.22
合 计	2,702,425,794.10	100.00	1,856,528,357.78	100.00

2、 主要大额应付账款明细

单位名称	期末余额
广州市第一市政工程有限公司	277,294,187.36
汕头市建安（集团）有限公司	146,483,355.97
中鑫建设集团有限公司	110,098,782.55



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

单位名称	期末余额
惠州市建筑工程有限公司仲恺分公司	108,939,927.52
中国五冶集团有限公司	81,243,792.00
合计	724,060,045.40

(二十四) 预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1 年以内	7,657,901.31	26.15	9,040,210.49	25.16
1 至 2 年	2,868,165.23	9.79	27,558.87	0.08
2 至 3 年	30,697.93	0.10	212.37	
3 年以上	18,731,324.30	63.96	26,862,438.56	74.76
合计	29,288,088.77	100.00	35,930,420.29	100.00

(二十五) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	65,929,966.24	56,570,446.55
工程合同相关的合同负债	888,360,113.14	358,842,866.37
减：计入其他流动负债的合同负债	2,443,706.40	34,300,181.72
合计	951,846,372.98	381,113,131.20

(二十六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	19,032,512.37	716,696,931.54	706,086,593.52	29,642,850.39
离职后福利-设定提存计划		64,181,060.71	64,181,060.71	
辞退福利		7,900.00	7,900.00	
一年内到期的其他福利				
合计	19,032,512.37	780,885,892.25	770,275,554.23	29,642,850.39

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	18,624,990.87	593,183,220.86	595,815,806.24	15,992,405.49
(2) 职工福利费	75,433.53	40,526,854.63	40,501,745.03	100,343.13



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(3) 社会保险费		18,560,555.24	18,560,555.24	
其中：医疗保险费		16,834,402.87	16,834,402.87	
工伤保险费		1,636,159.71	1,636,159.71	
生育保险费				
其他		89,992.66	89,992.66	
(4) 住房公积金		49,688,477.94	49,688,477.94	
(5) 工会经费和职工教育经费	332,087.97	14,554,953.62	1,336,939.82	13,550,101.77
(6) 补充医疗保险		183,069.25	183,069.25	
(7) 其他短期薪酬				
合计	19,032,512.37	716,696,931.54	706,086,593.52	29,642,850.39

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
基本养老保险		55,653,161.79	55,653,161.79	
失业保险费		2,220,368.19	2,220,368.19	
企业年金缴费		6,307,530.73	6,307,530.73	
合计		64,181,060.71	64,181,060.71	

(二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	23,582,524.32	15,734,506.57
企业所得税	52,571,457.61	39,264,233.98
土地增值税	12,102,042.61	
城市维护建设税	5,049,705.46	946,547.71
印花税	1,318,422.56	759,607.37
房产税	39,904,668.16	10,008,993.69
土地使用税	948,127.83	612,037.89
个人所得税	4,940,048.28	276,880.16
教育费附加	2,245,597.40	650,125.11
地方教育费附加	1,399,038.16	250,079.16
其他	100,518.40	
合计	144,162,150.79	68,503,011.64



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(二十八) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		2,708,944.37
其他应付款	2,986,096,478.68	1,594,683,085.96
合计	2,986,096,478.68	1,597,392,030.33

1、 应付利息

无。

2、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
清远市长腾企业管理有限公司		2,708,944.37
合计		2,708,944.37

3、 其他应付款

(1) 按账龄分析列示其他应付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	1,394,418,546.38	46.70	445,501,489.14	27.94
1 至 2 年	444,241,869.94	14.88	825,205,888.74	51.75
2 至 3 年	821,121,004.80	27.50	174,372,546.08	10.93
3 年以上	326,315,057.56	10.92	149,603,162.00	9.38
合计	2,986,096,478.68	100.00	1,594,683,085.96	100.00

(2) 主要大额其他应付款明细

单位名称	期末余额	占其他应付款余额的比例 (%)
惠州仲恺高新技术产业开发区公用事业办公室	629,644,555.55	21.09
惠州仲恺高新技术产业开发区惠南高新科技产业园管理委员会	236,011,769.95	7.90
惠州市交通运输局仲恺高新技术产业开发区分局	190,000,000.00	6.36
广东电白二建集团有限公司仲恺分公司	84,637,028.26	2.83
惠州仲恺高新技术产业开发区管理委员会科技创新和投资促进局	80,030,000.00	2.68
合计	1,220,323,353.76	40.86

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	869,292,525.13	696,403,339.32



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付利息	97,154,186.53	109,651,978.93
一年内到期的长期应付款	226,217,877.39	161,740,113.97
一年内到期的租赁负债	17,748,866.05	
合计	1,210,413,455.10	967,795,432.22

(三十) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	2,494,710.47	34,300,181.72
合计	2,494,710.47	34,300,181.72

(三十一) 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	1,751,756,523.84	400,000,000.00
质押借款	2,246,740,785.87	485,108,627.00
抵押借款	6,140,553,449.50	6,230,773,789.77
保证借款	4,661,300,509.95	2,656,998,050.24
小计	14,800,351,269.16	9,772,880,467.01
减：一年内到期的长期借款	869,292,525.13	
合计	13,931,058,744.03	9,772,880,467.01

(三十二) 应付债券

1、 应付债券明细

项目	期末余额	期初余额
应付债券	3,824,218,893.08	3,818,695,893.66
小计	3,824,218,893.08	3,818,695,893.66
减：一年内到期的应付债券		
合计	3,824,218,893.08	3,818,695,893.66



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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	折价摊销	本期偿还	期末余额
惠州仲恺城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者非公开发 行公司债券（第一期）	100 元	2021-4-8	5 年	12 亿元	1,194,699,394.01	151,000,000.00	2,341,100.43	151,000,000.00	1,197,041,094.44
2022 企业债	100 元	2022-6-30	7 年	8.4 亿元	835,373,880.54		798,332.18		836,172,212.72
2023 年公司债-01	100 元	2023-5-22	5 年	6 亿元	596,207,339.71		794,522.27		597,001,861.98
2023 年公司债-02	100 元	2023-6-12	5 年	12 亿元	1,192,414,679.40		1,589,044.54		1,194,003,723.94
合计					3,818,695,993.66	151,000,000.00	5,522,999.42	151,000,000.00	3,824,218,893.08



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

(三十三) 租赁负债

项 目	期末余额	期初余额
租赁付款额	49,711,754.19	
减：未确认的融资费用	4,795,446.31	
重分类至一年内到期的非流动负债	17,748,866.05	
租赁负债净额	27,167,441.83	

(三十四) 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	817,515,392.45	773,270,864.21
专项应付款	426,350,020.00	427,350,020.00
合计	1,243,865,412.45	1,200,620,884.21

1、 长期应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
前海兴邦金融租赁有限责任公司		30,000,000.00
国银金融租赁股份有限公司	692,000,000.00	702,000,000.00
远东国际融资租赁有限公司	39,399,614.82	18,714,295.79
远东宏信融资租赁（广东）有限公司	22,523,144.47	
佛山海晟金融租赁股份有限公司	63,592,633.16	22,556,568.42
合计	817,515,392.45	773,270,864.21

2、 专项应付款明细

项 目	期末余额	期初余额
新能源项目专项资金	200,000,000.00	200,000,000.00
中心区项目专项资金	190,000,000.00	190,000,000.00
东兴片区平整工程项目专项资金	34,250,020.00	34,250,020.00
恺众智汇园（国家级科技企业孵化器）	500,000.00	1,500,000.00
战略性新兴产业发展专项资金	1,600,000.00	1,600,000.00
合计	426,350,020.00	427,350,020.00

(三十五) 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	99,049,193.94	41,825,722.27	16,558,563.35	124,316,352.86
合 计	99,049,193.94	41,825,722.27	16,558,563.35	124,316,352.86



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

涉及政府补助的项目:							
补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与收益相关/与资产相关
广东省专利技术创业孵化器培育资金	1,481,204.62		990,008.04			491,196.58	与资产相关
中韩产业创新园电力扩容工程补助资金	64,968.00	12,607.02		77,575.02			与收益相关
租赁住房保障补贴资金	19,440,415.70	3,107,035.00		3,322,534.96		19,224,916.74	与收益相关
公积金增值收益资金	41,571,722.90	13,960,000.00		170,852.52		55,360,870.38	与收益相关
创新园运营补助	931,081.72	60,000.00		931,081.72	60,000.00		与收益相关
中央财政城镇保障性安居工程补助资金	27,905,700.00	5,271,500.00				33,177,200.00	与收益相关
省级财政保障性安居工程专项补助资金	7,654,100.00					7,654,100.00	与收益相关
环保补贴		3,408,069.16				3,408,069.16	与收益相关
区域协调发展战略专项资金		5,000,000.00				5,000,000.00	与收益相关
储备粮轮换补贴		11,006,511.09		11,006,511.09			与收益相关
合计	99,049,193.94	41,825,722.27	990,008.04	15,508,555.31	60,000.00	124,316,352.86	



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(三十六) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例 (%)			投资金额	比例 (%)
惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心	1,408,000,000.00	100.00	76,000,000.00		1,484,000,000.00	100.00
合 计	1,408,000,000.00	100.00	76,000,000.00		1,484,000,000.00	100.00

(三十七) 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	7,474,700,165.17	259,021,480.60		7,733,721,645.77
合计	7,474,700,165.17	259,021,480.60		7,733,721,645.77



(三十八) 其他综合收益

项目	期初 余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发 生额	减：所得税费用	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计入其 他综合收益当期 转入留存收益	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							
其他权益工具投资公允价值变动							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益		942,604,910.88	235,651,227.72			607,101,703.96	99,851,979.20
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值 模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面 价值的部分		942,604,910.88	235,651,227.72			607,101,703.96	99,851,979.20
其他综合收益合计		942,604,910.88	235,651,227.72			607,101,703.96	99,851,979.20



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(三十九) 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	40,422,667.23			40,422,667.23
合计	40,422,667.23			40,422,667.23

(四十) 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	815,459,576.54	801,326,175.31
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-51,992,423.90	
调整后年初未分配利润	763,467,152.64	801,326,175.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-104,281,653.63	28,383,354.47
其他调整因素		
减：提取法定盈余公积		10,481,008.87
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	7,710,000.00	3,768,944.37
转作股本的普通股股利		
其他综合收益结转法定盈余公积		
其他		
期末未分配利润	651,475,499.01	815,459,576.54

(四十一) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,984,986,747.13	4,251,429,823.24	1,681,855,398.44	1,389,880,068.62
其他业务	114,691,336.00	50,204,721.50	32,794,763.44	21,216,976.18
合计	5,099,678,083.13	4,301,634,544.74	1,714,650,161.88	1,411,097,044.80



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

主营业务收入、成本构成明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
工程建设业务	3,837,605,928.21	3,371,760,273.25	341,140,861.30	301,094,693.16
销售业务（粮食等）	10,468,342.27	20,565,854.51	122,849,753.41	109,855,874.74
劳务派遣业务	249,092,007.33	225,773,330.30	141,564,765.37	133,212,821.12
排水管网及泵站运维业务	64,721,915.05	53,009,470.99	69,177,103.25	58,215,078.09
物业管理业务	102,211,197.62	103,646,976.43	69,712,836.17	68,461,860.72
管理业务（项目管理等）	4,610,770.92	6,171,377.61	5,224,429.53	5,407,787.22
服务业务	98,504,081.20	88,035,919.95	62,932,549.57	55,735,293.34
混凝土、建材销售业务	147,697,445.11	101,226,696.35	226,867,895.59	190,780,613.53
不动产销售业务	102,538,006.53	90,332,387.31	450,324,820.06	427,942,440.95
租赁业务	268,825,281.82	85,626,022.90	192,060,384.19	39,173,605.75
餐饮业务	98,198,593.63	104,406,610.33		
其他业务	513,177.44	874,903.31		
合计	4,984,986,747.13	4,251,429,823.24	1,681,855,398.44	1,389,880,068.62

(四十二)税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市建设维护税	7,833,586.19	2,742,385.26
教育费附加	3,441,234.53	2,818,703.69
地方教育费附加	2,164,714.76	527,399.87
房产税	47,393,410.06	24,268,208.14
土地使用税	19,628,455.53	4,343,889.73
车船税	107,737.27	2,013.52
印花税	9,905,174.05	5,061,534.17
耕地占用税	57,280.00	1,573,175.60
环境保护税	993,196.93	296,493.78
土地增值税	15,174,845.79	
其他	181,626.07	278,942.41
合计	106,881,261.18	41,912,746.17



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(四十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	3,447,563.40	5,076,894.54
职工福利费	46,488.13	106,150.44
社会保险费	249,261.01	359,879.86
住房公积金	182,991.00	236,536.00
折旧费	26,877.12	35,918.58
办公费	186,703.52	384,136.70
水电费	134,223.18	295,188.32
差旅费	48,039.00	84,238.00
咨询顾问费	75,471.70	
中介服务费	1,949,423.10	8,345,289.59
业务招待费	76,781.32	181,868.79
保险费	9,140.57	
宣传费	511,723.72	305,739.45
误餐费	1,680.00	3,160.00
其他	623,221.92	13,771,265.06
合 计	7,569,588.69	29,186,265.33

(四十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工工资	275,296,441.13	86,634,939.95
职工福利费	5,183,432.00	5,486,071.32
社会保险费	21,868,042.74	17,085,760.75
住房公积金	11,739,575.30	9,260,479.21
折旧费	30,378,594.01	9,604,791.33
办公费	5,782,780.43	5,515,469.95
维修费	2,426,780.97	1,079,004.38
水电费	1,561,298.44	3,393,907.11
差旅费	1,217,364.41	354,117.92
交通费	65,746.89	118,198.97
车辆费	3,837,049.50	1,145,852.42
职工教育经费	238,918.97	385,481.80



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
工会经费	2,564,762.89	1,958,539.61
党建经费	1,290,151.75	226,241.41
咨询顾问费	10,764,345.86	6,640,650.09
中介服务费	1,255,936.04	3,329,879.30
业务接待费	354,312.65	464,552.40
租赁及物业管理费	14,584,837.98	13,176,668.87
保险费	275,950.99	899,698.90
宣传费	1,357,849.04	1,480,019.15
长期待摊费用	4,769,965.30	3,529,478.69
通讯费	395,623.94	445,702.31
无形资产摊销	2,877,656.47	3,766,703.61
低值易耗品	126,852.53	159,401.62
基金托管费	2,680.06	4,701.20
基金服务费	893.36	1,569.50
基金管理费	16,418.60	1,577,990.12
抚恤金	1,100.00	1,320.00
误餐费	16,123.24	33,913.31
专利年费	89,079.21	31,322.77
其他	23,464,760.27	1,570,985.36
合 计	423,805,324.97	179,363,413.33

(四十五) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发人员工资	51,077,881.42	
研发人员劳动保险费	207,874.48	
研发人员住房公积金	139,334.00	
差旅费	14,768.56	
技术服务费	29,207.92	
咨询费	14,653.47	
专利代理费	29,241.58	
原材料	39,399.89	
水电费	25,998.09	



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费	2,969,745.95	
委外研发	7,439,628.43	
租赁费	292,816.78	
其他	493,957.73	
合计	62,774,508.30	

(四十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	775,751,225.04	449,684,214.84
减：利息收入	16,180,806.95	12,151,112.69
银行手续费	2,705,098.32	25,480,560.94
合计	762,275,516.41	463,013,663.09

(四十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动相关的政府补助	645,824,981.74	558,632,057.86
合 计	645,824,981.74	558,632,057.86

(四十八) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算长期股权投资取得的收益	-1,341,933.27	1,097,250.30
处置长期股权投资取得的收益	579,401.65	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	7,779,797.92	2,014,066.91
其他非流动金融资产期间取得的投资收益	2,830,524.37	
处置其他非流动资产取得的收益	64,348,014.08	
其他	10,276.84	
合计	74,206,081.59	3,111,317.21

(四十九) 公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
公允价值计量的投资性房地产	-163,237,482.28	-20,609,100.00
合计	-163,237,482.28	-20,609,100.00



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(五十) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	14,977,212.29	-2,291,791.59
合计	14,977,212.29	-2,291,791.59

(五十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	2,188,771.70	132,224.27
合计	2,188,771.70	132,224.27

(五十二) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
与企业日常活动无关的政府补助	19,701,458.71	5,505,358.89
非流动资产毁损报废利得	41,352.00	
罚没收入	727,216.00	
盘盈利得	331,801.91	
保险理赔、赔偿款	10,475.00	
违约金、罚款收入	2,358,779.54	88,122.49
无需支付的款项	5,308,937.48	
保证金（押金）收入	198,133.37	
废旧物资处置款	3,625.98	
其他	713,543.66	6,538,037.51
合 计	29,395,323.65	12,131,518.89

(五十三) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	730,113.24	
捐赠支出	120,553.40	
滞纳金、赔偿金、违约金及罚款支出	1,366,118.45	5,445,762.30
解除劳动关系补偿	127,000.00	
其他	3,874,140.25	1,589,952.03
合计	6,217,925.34	7,035,714.33



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(五十四) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	47,353,752.72	23,740,592.86
递延所得税费用	-85,089,497.34	-5,710,201.51
合计	-37,735,744.62	18,030,391.35

(五十五) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	69,610,046.81	116,117,150.12
加：信用减值损失	-14,977,212.29	2,291,791.59
资产减值准备		
固定资产折旧	462,384,854.75	512,438,909.95
使用权资产折旧	29,636,081.32	
无形资产摊销	25,024,654.91	10,112,279.82
长期待摊费用摊销	50,444,034.15	15,063,906.52
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）	-2,188,771.70	-132,224.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	110,771.70	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	163,237,482.28	20,609,100.00
财务费用（收益以“-”号填列）	775,751,225.04	449,684,214.84
投资损失（收益以“-”号填列）	-74,206,081.59	-3,111,317.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-18,429,658.46	-557,924.49
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	161,453,367.76	-5,152,275.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,063,488,753.22	-4,460,569,599.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,482,738,467.83	-1,061,833,420.04
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-979,668,023.29	3,555,468,774.62
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,898,044,449.66	-849,570,633.34
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		



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

补充资料	本期金额	上期金额
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	2,271,012,789.31	1,062,186,569.30
减：现金的期初余额	1,062,186,569.30	1,359,629,934.61
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	1,208,826,220.01	-297,443,365.31

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,271,012,789.31	1,062,186,569.30
其中：库存现金	19,563.46	57,407.34
可随时用于支付的银行存款	2,265,776,930.32	1,061,844,089.88
可随时用于支付的其他货币资金	5,216,295.53	285,072.08
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,271,012,789.31	1,062,186,569.30
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	591,524,304.79	134,717,522.71

七、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	机构类型	开办资金	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
惠州仲恺高新技术产业开发区国有资产事务中心	惠州	事业单位	30 万元	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况

子公司/分公司全称	级次	子公司类型	持股比例%		表决权比例（%）	是否合并报表
			直接持股比例	间接持股比例		
惠州市仲恺建筑市政工程有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

子公司/分公司全称	级次	子公司 类型	持股比例%		表决权 比例 (%)	是否合并 报表
			直接 持股 比例	间接 持股 比例		
惠州市恺源燃气投资发展有限公司	二级	全资子公司	25.00	75.00	100.00	是
惠州仲恺政务服务有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺物业服务有限公 司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺高新区人才开发 有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市园中缘餐饮管理有限 公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺慧工程咨询管理有限 公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺建筑工程管理有 限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺高新区投资开发有 限责任公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市高欣实业有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺高新区恺汇发展有 限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺高新技术产业开发区 恺晟投资有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市恺智通开发建设有限 公司	一级	控股子公司	51.00	49.00	100.00	是
惠州仲恺合泰园林开发有限 公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺裕粮食储备有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺丰粮食储备有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺水务投资有限公司	一级	控股子公司	80.00		80.00	是
惠州仲恺城发建筑环保科技 有限公司	二级	控股子公司	60.00		60.00	是
黔西南瑞龙投资有限公司	二级	全资子公司	100.00		100.00	是
黔西南裕兴贸易有限公司	二级	全资子公司	100.00		100.00	是
黔西南恺惠人力资源有限公 司	二级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺城发建筑市政工 程有限公司	二级	控股子公司	70.00		70.00	是



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

子公司/分公司全称	级次	子公司 类型	持股比例%		表决权 比例 (%)	是否合并 报表
			直接 持股 比例	间接 持股 比例		
惠州仲恺城发砼业新型建材有限公司	二级	控股子公司	51.00		51.00	是
惠州市农机修理制造三厂有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州恺润粮食贸易有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市智谷实业有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州市智谷开发建设有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市智谷产业运营管理有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市智和投资开发有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市高新科技工业园开发建设有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
广东东贝科技有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东江高新区投资运营有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
广东东江高新科技有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东建置业有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东江创业投资发展有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市东江高新科技开发区服务有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市惠南科技园投资开发有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州仲恺高新区恺建投资开发有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州仲恺高新区演达新业投资开发有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州演达文化发展有限公司	四级	控股子公司		76.00	76.00	是
惠州广投服务管理有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州广投服务管理有限公司仲恺物业管理分公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州同展资产管理有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州同展智合资产管理合伙企业（有限合伙）	三级	控股子公司		47.50	47.50	是
惠州仲恺智城投资发展有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州市仲恺高能建设有限公司	二级	控股子公司		48.45	48.45	是



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

子公司/分公司全称	级次	子公司 类型	持股比例%		表决权 比例 (%)	是否合并 报表
			直接 持股 比例	间接 持股 比例		
惠州市仲恺新宇混凝土有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州市仲恺宏城开发建设有限公司	二级	控股子公司		95.00	95.00	是
惠州仲恺创新投资集团有限公司	一级	控股子公司	69.96		69.96	是
惠州仲恺新兴产业投资有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市领沃园区管理服务有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市数字仲恺科技有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市维创数据科技有限公司	三级	控股子公司		35.68	35.68	是
广东展鸿供应链管理有限公司	三级	控股子公司		48.97	48.97	是
惠州市恺合产业投资发展有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺萌创业投资管理有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺众创业服务有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺萌二期创业投资管理有限公司	二级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市恺萌天使投资合伙企业（有限合伙）	二级	控股子公司		42.85	42.85	是
惠州市创展园区管理服务有限公司	二级	控股子公司		44.07	44.07	是
惠州市惠南科技服务有限公司	一级	控股子公司	95.00		95.00	是
惠州市仲恺建设工程有限公司	二级	控股子公司		70.00	70.00	是
惠州仲恺荣晟发展有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州仲恺荣城发展有限公司	一级	全资子公司	100.00		100.00	是
惠州市仲恺联诚运营管理有限公司	三级	控股子公司		48.45	48.45	是
惠州市智慧综合能源服务有限公司	三级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州仲恺城发产业发展有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市恺科产业投资合伙企业（有限合伙）	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州仲恺新业发展有限公司	一级	控股子公司	50.00	50.00	100.00	是
惠州市惠南产城发展有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市智谷人力资源服务有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市东顺餐饮管理有限公司	三级	控股子公司		100.00	100.00	是
惠州市乐丰综合开发有限公司	一级	控股子公司	100.00		100.00	是



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

子公司/分公司全称	级次	子公司 类型	持股比例%		表决权 比例 (%)	是否合并 报表
			直接 持股 比例	间接 持股 比例		
惠州早稻食品科技有限公司	三级	控股子公司		69.96	69.96	是
惠州市电力发展有限公司	一级	控股子公司	51.00		51.00	是
广东惠电投综合能源服务有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
广东省惠东电力实业有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
广东省惠州电业发展有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州电力勘察设计院有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市鸿业电力信息科技有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市鸿业电力有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市焕能电气安装有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市惠城电力实业有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市惠电综合服务有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市江北电力工程有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市龙源电力技术服务有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市新科创工程建设监理有限公司	二级	控股子公司		51.00	51.00	是
惠州市知企邦科技服务有限公司	三级	控股子公司		95.00	95.00	是

(三) 本期减少的子公司情况

公司名称	注册资本 (万元)	注册地	持股比例	减少方式	减少时间
惠州市留学生创业园有限公司	300.00	惠州市	100.00	注销	2024 年

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
TCL 环保科技股份有限公司	参股企业
葛洲坝（惠州）江南大道投资建设有限公司	参股企业
广东惠东农村商业银行股份有限公司	参股企业
广东展源融资担保有限公司	参股企业
广东正英科技有限公司	参股企业
惠州合力正通新能源有限公司	参股企业
辽晶半导体（惠州）有限公司	参股企业



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
惠州幻投科技有限公司	参股企业
惠州九维智能技术有限公司	参股企业
惠州恺丰达智能制造科技开发有限公司	参股企业
惠州恺思科技有限公司	参股企业
惠州力合创新中心有限公司	参股企业
惠州睿艺科技有限公司	参股企业
惠州赛尔雷新能源科技有限公司	参股企业
惠州市弘丰投资有限公司	参股企业
惠州市金赣实业有限公司	参股企业
惠州市恺鑫文化传播有限公司	参股企业
惠州市乐亿通科技股份有限公司	参股企业
惠州市中乌惠丰科技有限公司	参股企业
惠州市仲恺城铁投资建设有限公司	参股企业
惠州市众创动力科技有限公司	参股企业
惠州市组合科技有限公司	参股企业
惠州思博互联网科技有限公司	参股企业
惠州中交地产开发有限公司	参股企业
惠州中铄环保科技有限公司	参股企业
惠州仲恺供销润丰农产品有限公司	参股企业
惠州佐根科技有限公司	参股企业
恺信国际检测认证有限公司	参股企业
欧勒姆电气（惠州）有限公司	参股企业
伟乐视讯科技股份有限公司	参股企业
中科投控（惠州）科技孵化器有限公司	参股企业
广东国惠智潼坪合私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	参股企业
广东恺丰农业发展投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州伯乐财富科技创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州时代伯乐股权投资管理有限公司	参股企业
惠州时代伯乐医药消费产业并购投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州市创孵创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州市国惠环境股权投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州市恺创创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
惠州市新兴二号产业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州市新兴一号产业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州市中小微企业发展基金合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州同展北斗资产管理合伙企业（有限合伙）	参股企业
惠州仲长金创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
昆仑（惠州）投资建设有限公司	参股企业
南网战略性新兴产业发展基金	参股企业
惠州市仲恺深能燃气有限公司	联营企业
惠州市恺兴能源科技有限公司	联营企业
惠州交投阳光绿色石场有限公司	联营企业
惠州惠南创智科技服务有限公司	联营企业
惠州惠南中金鸿展园区科技服务有限公司	联营企业
惠州港湾智慧综合能源服务有限公司	联营企业
惠州交投综合能源服务有限公司	联营企业
惠州市智慧综合能源服务有限公司	联营企业
惠州金通股份有限公司	联营企业
广东惠广实业有限公司	联营企业
北海中顶股份有限公司	联营企业
华电（惠州惠阳）新能源有限公司	联营企业
讯威电力设备公司	联营企业
宝口水电站	联营企业
惠东小水电	联营企业

(五) 关联交易情况

购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	科目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
惠州恺鑫文化传播有限公司	主营业务收入	租赁业务	44,084.78	68,934.00

(六) 关联方应收应付款项

1、 应收项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	惠州市恺鑫文化传播有限公司	3,338.74	6,775.56
应收账款	惠州市恺兴能源科技有限公司	3,328.00	2,108.70
应收账款	惠州交投阳光绿色石场有限公司	1,961,878.70	1,961,878.70



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	信利（惠州）智能显示有限公司	3,218.70	3,218.70
其他应收款	惠州交投阳光绿色石场有限公司	168,451.75	

2、 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	惠州市恺鑫文化传播有限公司	49,084.20	49,084.20
应付账款	惠州市仲恺深能燃气有限公司	922,980.45	515,366.13
应付账款	惠州市恺兴能源科技有限公司	67,762.85	
合同负债	惠州市恺兴能源科技有限公司		632.00

八、 承诺及或有事项

（一）截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

（二）1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，公司对外担保情况如下：

担保单位	担保对象	担保金额 (万元)	担保 类型
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市天一泓智能科技有限公司	1,468.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州诚勤电子有限公司	1,403.15	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市华景光通信技术有限公司	1,333.45	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市凯利新材料有限公司	1,069.99	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东优博尔科技有限公司	906.78	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	创展智能科技（广东）有限公司	271.61	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东柏良达净化设备科技有限公司	1,354.00	保证



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	迈凯瑞传动（广东）有限公司	708.70	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	德益华（惠州）精密工业有限公司	481.25	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州钜惠金属科技有限公司	630.83	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东柏良达净化设备科技有限公司	625.78	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市科瑞诚精密五金有限公司	469.85	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东艾斯通机电设备有限公司	524.25	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东翰视晶显科技有限公司	493.81	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	赛福力电子科技（惠州）有限公司	484.56	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市亿胜电气科技有限公司	475.68	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	迈凯瑞传动（广东）有限公司	523.00	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东嘉诺鼎诣智能科技有限公司	3,511.64	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	惠州市富鑫旭精密科技有限公司	300.30	保证
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	广东国仁液压技术有限公司	163.87	保证
惠州仲恺城市发展集团有限公司	惠州仲恺高新区人民医院	315,457.65	保证
合 计		332,678.15	

九、 资产负债表日后事项

截至财务报表报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重要事项。



十一、 母公司财务报表重要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	38,201,512.33	222,201,739.38
1 至 2 年	32,446,293.64	98,872,171.51
2 至 3 年	29,464,369.13	59,231,262.44
3 至 4 年	4,185,798.76	19,380,013.32
4 至 5 年	197,505.00	38,378,472.65
5 年以上	1,085,208.65	
小 计	105,580,687.51	438,063,659.30
减：坏账准备	316,171.67	571,429.12
合 计	105,264,515.84	437,492,230.18



2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备的应 收账款								
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	105,580,687.51	100.00	316,171.67	0.30	105,264,515.84	100.00	571,429.12	0.13
1、关联方及政府单位	42,346,353.86	40.11			42,346,353.86	73.91		
2、非关联方及非政府单 位	63,234,333.65	59.89	316,171.67	0.50	62,918,161.98	26.09	571,429.12	0.50
合计	105,580,687.51	100.00	316,171.67	0.30	105,264,515.84	100.00	571,429.12	0.13



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

3、 本报告期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	571,429.12		255,257.45		316,171.67
合计	571,429.12		255,257.45		316,171.67

4、 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合 计数的比例 (%)	坏账准备
惠州市丰达实业发展公司	59,864,279.60	56.70	299,321.40
惠州仲恺高新技术产业开发区惠环街道办事处	18,685,167.60	17.70	
惠州市智谷实业有限公司	8,661,738.94	8.20	
惠州仲恺高新技术产业开发区农村工作局	4,766,609.82	4.51	
惠州仲恺高新技术产业开发区潼侨镇人民政府	1,633,963.98	1.55	
合 计	93,611,759.94	88.66	299,321.40

(二) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	503,873,990.16	
应收股利		
其他应收款项	6,208,367,563.13	5,071,083,683.79
合计	6,712,241,553.29	5,071,083,683.79

1、 应收利息

项目	期末余额	期初余额
内部借款	503,873,990.16	
合计	503,873,990.16	

2、 应收股利

无。

3、 其他应收款项

(6) 按账龄披露：

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,481,297,268.34	2,240,768,857.38



惠州仲恺城市发展集团有限公司2024 年度合并及母公司财务报表附注

账 龄	期末余额	期初余额
1 至 2 年	1,497,349,846.19	1,593,269,497.14
2 至 3 年	997,738,369.12	1,050,008,920.42
3 至 4 年	1,049,886,144.76	32,434,997.32
4 至 5 年	27,570,223.21	16,719,087.39
5 年以上	157,848,520.71	141,129,433.32
小 计	6,211,690,372.33	5,074,330,792.97
减：坏账准备	3,322,809.20	3,247,109.18
合 计	6,208,367,563.13	5,071,083,683.79



(7) 其他应收款按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项计提坏账准备的其 他应收款								
按信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应收 款	6,211,690,372.33	100.00	3,322,809.20	0.05	6,208,367,563.13	100.00	3,247,108.18	0.05
1、关联方及政府单位	5,547,128,532.61	89.30			5,547,128,532.61	87.20		4,424,908,957.16
2、非关联方及非政府单 位	664,561,839.72	10.70	3,322,809.20	0.50	661,239,030.52	12.80	3,247,109.18	0.50
合计	6,211,690,372.33	100.00	3,322,809.20	0.05	6,208,367,563.13	100.00	3,247,109.18	0.06



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(8) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额				
上年年末余额在本期	3,247,109.18			3,247,109.18
--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	75,700.02			75,700.02
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,322,809.20			3,322,809.20

(9) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

无。

(10) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
惠州仲恺荣城发展有限公司	往来款	3,234,790,927.35	1 年以内、1-2 年	52.08	
惠州仲恺荣晟发展有限公司	往来款	1,421,809,570.97	1 年以内、1-2 年、2-3 年	22.89	
惠州市仲恺科技园有限公司	往来款	631,915,291.80	3-4 年、4-5 年、5 年以上	10.17	3,159,576.46
惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司	往来款	354,843,886.03	1 年以内、3-4 年	5.71	
惠州仲恺高新技术产业开发区财政局	往来款	292,367,534.65	1 年以内、3-4 年、5 年以上	4.71	
合计		5,935,727,210.80		95.56	3,159,576.46



惠州仲恺城市发展集团有限公司

2024 年度合并及母公司财务报表附注

(三) 长期股权投资

3、 长期股权投资按类别列示如下：

项目	期末余额	期初余额
对子公司的投资	12,029,836,526.15	9,692,245,016.25
对合营企业投资		
对联营企业投资		
小计	12,029,836,526.15	9,692,245,016.25
减：长期股权投资减值准备		
合计	12,029,836,526.15	9,692,245,016.25



4、 长期股权投资明细列示如下:

被投资单位	期初账面余额	减值准备期初余额	本期增减变动						期末账面余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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、子企业										
惠州市留学生创业园有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00						
惠州市仲恺物业服务有限公司	10,000,000.00								10,000,000.00	
惠州市仲恺建筑市政工程有限公司	66,060,400.00		5,000,000.00						71,060,400.00	
惠州市恺源燃气投资发展有限公司	2,500,000.00								2,500,000.00	
惠州恺慧工程咨询管理有限公司	5,000,000.00								5,000,000.00	
惠州市仲恺建筑工程有限公司	5,000,000.00								5,000,000.00	
惠州仲恺政务服务服务有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00	
惠州市仲恺高新区人才开发有限公司	2,000,000.00								2,000,000.00	
惠州市园中缘餐饮管理有限公司	1,000,000.00								1,000,000.00	
惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司	835,994,938.94								835,994,938.94	
惠州市高欣实业有限公司	14,385,449.66								14,385,449.66	
惠州仲恺高新区恺汇发展有限公司	160,995,894.07		66,000,000.00						226,995,894.07	



惠州仲恺城市发展集团有限公司 2024 年度合并及母公司财务报表附注

被投资单位	期初账面余额	减值准备期初余额	本期增减变动						期末账面余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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		
惠州仲恺高新技术产业开发区恺晟投资有限公司	1,398,000,000.00								1,398,000,000.00	
惠州市恺智通开发建设有限公司	2,550,000.00								2,550,000.00	
惠州仲恺合泰园林开发有限公司	5,000,000.00								5,000,000.00	
惠州仲恺水务投资有限公司	80,000,000.00		8,000,000.00						88,000,000.00	
惠州恺丰粮食储备有限公司	6,019,004.54								6,019,004.54	
惠州仲恺荣晟发展有限公司	1,054,660,000.00								1,054,660,000.00	
惠州仲恺荣城发展有限公司	18,000,000.00		1,100,000,000.00						1,118,000,000.00	
惠州市智谷实业有限公司	1,738,670,245.02								1,738,670,245.02	
惠州市高新科技工业园开发建设有限公司	783,049,506.07								783,049,506.07	
惠州市东江高新区投资运营有限公司	734,608,642.10								734,608,642.10	
惠州市惠南科技园投资开发有限公司	67,443,199.22								67,443,199.22	
惠州仲恺智城投资发展有限公司	73,354,769.13								73,354,769.13	
惠州仲恺创新投资集团有限公司	1,733,057,125.37								1,733,057,125.37	
惠州市惠南科技服务有限公司	274,955,842.13								274,955,842.13	



惠州仲恺城市发展集团有限公司 2024 年度合并及母公司财务报表附注

被投资单位	期初账面余额	减值准备期初余额	本期增减变动						期末账面余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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		
惠州仲恺实业发展有限公司	150,000,000.00								150,000,000.00	
惠州市电力发展有限公司	464,940,000.00		1,149,591,509.90						1,614,531,509.90	
惠州市乐丰综合开发有限公司			12,000,000.00						12,000,000.00	
子企业小计	9,692,245,016.25		2,340,591,509.90	3,000,000.00					12,029,836,526.15	
二、合营企业										
合营企业小计										
三、联营企业										
联营企业小计										
合计	9,692,245,016.25		2,340,591,509.90	3,000,000.00					12,029,836,526.15	



(四) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	47,923,278.97	6,205,935.11	50,005,783.23	5,734,141.64
其他业务	234,846,353.57	6,008,410.75	164,855,720.58	2,282,943.46
合计	282,769,632.54	12,214,345.86	214,861,503.81	8,017,085.10

主营业务收入、成本构成明细

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
管理业务	777,283.02	2,778,013.10	1,131,767.92	3,422,161.34
租赁业务	47,145,995.95	3,427,922.01	48,874,015.31	2,311,980.30
合计	47,923,278.97	6,205,935.11	50,005,783.23	5,734,141.64

惠州仲恺城市发展集团有限公司

(加盖公章)

2025 年 4 月 28 日











会计师事务所
执业证书

名称：立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
仅限出具报告使用

首席合伙人：邓超

主任会计师：

经营场所：天津自贸试验区(东疆保税港区)亚洲路6865号
金融贸易中心北区1-1-2205-1

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会(2013)26号

批准执业日期：二〇一三年十月十四日



证书序号：0021537

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：天津市财政局

二〇一三年十月十四日

中华人民共和国财政部制