



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

咸宁市城市建设投资开发有限公司

2024 年度财务报表审计报告



## 目 录

一、审计报告	1—4 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	5—6 页
2、母公司资产负债表	7—8 页
3、合并利润表	9 页
4、母公司利润表	10 页
5、合并现金流量表	11 页
6、母公司现金流量表	12 页
7、合并所有者权益变动表	13—14 页
8、母公司所有者权益变动表	15—16 页
9、财务报表附注	17—90 页



## 审计报告

[2025]京会兴昌华审字第 001027 号

咸宁市城市建设投资开发有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了咸宁市城市建设投资开发有限公司（以下简称咸宁城投）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了咸宁城投 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，我们独立于咸宁城投，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、其他信息

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

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考



## 北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督咸宁城投的财务报告过程。

### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，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，就可能导致对咸宁城投持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致咸宁城投不能持续经营。

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

6. 就咸宁城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)  
BEIJING XINGCHANGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

〈此页无正文，为[2025]京会兴昌华审字第 001027 号报告签章页〉



北京兴昌华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京  
二〇二五年四月二十二日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



## 合并资产负债表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2024年12月31日	2024年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五	628,613,163.54	620,666,872.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	五（二）	3,387,556,956.56	3,244,988,866.01
应收款项融资			
预付款项	五（三）	1,038,256,269.37	1,471,742,672.97
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五（四）	2,808,058,374.96	3,060,345,954.02
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产			
存货	五（五）	18,309,795,575.19	17,440,771,840.97
合同资产			
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	五（六）	57,285,770.78	76,839,453.04
<b>流动资产合计</b>		<b>26,229,566,110.40</b>	<b>25,915,355,659.28</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	五（七）	14,034,635.86	136,546,962.91
其他权益工具投资	五（八）	1,001,353,598.01	1,076,301,288.50
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	五（九）	583,373,837.00	588,315,269.67
固定资产	五（十）	856,245,020.13	791,694,541.37
在建工程	五（十一）	120,717,938.99	98,434,241.78
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产	五（十二）	-	1,268,043.61
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	五（十三）	1,160,721.92	10,729,785.04
递延所得税资产	五（十四）	3,987,472.67	4,811,789.91
其他非流动资产	五（十五）	29,348,528.44	38,342,528.44
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,610,221,753.02</b>	<b>2,746,444,451.23</b>
<b>资产总计</b>		<b>28,839,787,863.42</b>	<b>28,661,800,110.51</b>

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并资产负债表（续）

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2024年12月31日	2024年1月1日
<b>流动负债：</b>			
短期借款	五（十六）	81,000,000.00	76,500,000.00
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		-	-
应付账款	五（十七）	32,394,713.32	123,941,362.47
预收款项	五（十八）	47,726,791.79	441,065,213.28
合同负债		-	-
卖出回购金融资产款		-	-
吸收存款及同业存放		-	-
代理买卖证券款		-	-
代理承销证券款		-	-
应付职工薪酬	五（十九）	1,277,928.17	1,012,700.79
应交税费	五（二十）	399,136,212.73	385,756,306.40
其他应付款	五（二十一）	4,991,946,476.11	2,773,131,428.40
其中：应付利息		1,122,016.45	1,013,052.94
应付股利		-	-
应付手续费及佣金		-	-
应付分保账款		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	五（二十二）	1,619,381,864.00	1,046,827,038.54
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>7,172,863,986.12</b>	<b>4,848,234,049.88</b>
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金		-	-
长期借款	五（二十三）	4,684,439,500.00	5,433,412,500.00
应付债券	五（二十四）	4,269,294,990.60	4,708,920,969.04
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款	五（二十五）	1,713,501,166.48	1,865,929,964.83
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	五（十四）	77,853,756.93	74,215,885.34
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,745,089,414.01</b>	<b>12,082,479,319.21</b>
<b>负债合计</b>		<b>17,917,953,400.13</b>	<b>16,930,713,369.09</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五（二十六）	1,230,000,000.00	1,230,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	五（二十七）	7,470,623,930.14	8,427,991,051.65
减：库存股		-	-
其他综合收益	五（二十八）	222,647,656.03	222,647,656.03
专项储备		-	-
盈余公积	五（二十九）	201,443,742.98	187,256,355.76
一般风险准备		-	-
未分配利润	五（三十）	1,715,677,114.84	1,601,890,086.00
<b>归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>10,840,392,443.99</b>	<b>11,669,785,149.44</b>
少数股东权益		81,442,019.30	61,301,591.98
<b>所有者权益合计</b>		<b>10,921,834,463.29</b>	<b>11,731,086,741.42</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>28,839,787,863.42</b>	<b>28,661,800,110.51</b>

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司资产负债表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年12月31日	2024年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		291,563,356.19	283,837,995.77
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十二（一）	3,229,060,471.16	3,183,247,651.77
应收款项融资		-	-
预付款项		979,992,161.36	1,905,859,749.50
其他应收款	十二（二）	6,848,175,431.66	5,534,974,297.21
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
买入返售金融资产			
存货		11,442,298,928.52	10,738,589,501.64
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		651,737.08	-
<b>流动资产合计</b>		<b>22,791,742,085.97</b>	<b>21,646,509,195.89</b>
<b>非流动资产：</b>			
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	十二（三）	3,228,172,795.13	3,483,179,009.77
其他权益工具投资		1,001,746,798.01	1,020,641,288.50
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产		298,217,889.00	300,615,791.67
固定资产		115,539,559.48	129,264,837.64
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		29,348,528.44	29,348,528.44
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,673,025,570.06</b>	<b>4,963,049,456.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>27,464,767,656.03</b>	<b>26,609,558,651.91</b>

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 母公司资产负债表（续）

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2024年12月31日	2024年1月1日
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		5,025,900.00	5,025,900.00
预收款项		5,500,000.00	361,466,200.65
合同负债		-	-
应付职工薪酬		-	-
应交税费		255,491,844.78	219,068,904.96
其他应付款		8,498,443,771.52	6,434,930,720.34
其中：应付利息		1,122,016.45	842,975.35
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		914,800,000.00	964,259,538.54
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>9,679,261,516.30</b>	<b>7,984,751,264.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		357,000,000.00	634,500,000.00
应付债券		4,269,294,990.60	4,708,920,969.04
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		1,000,317,594.98	996,995,905.63
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		57,997,043.30	57,997,043.30
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,684,609,628.88</b>	<b>6,398,413,917.97</b>
<b>负债合计</b>		<b>15,363,871,145.18</b>	<b>14,383,165,182.46</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		1,230,000,000.00	1,230,000,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		8,846,081,965.26	9,113,452,796.04
减：库存股		-	-
其他综合收益		173,991,129.89	173,991,129.89
专项储备		-	-
盈余公积		201,443,742.98	187,256,355.76
一般风险准备		-	-
未分配利润		1,649,379,672.72	1,521,693,187.76
<b>所有者权益合计</b>		<b>12,100,896,510.85</b>	<b>12,226,393,469.45</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>27,464,767,656.03</b>	<b>26,609,558,651.91</b>

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并利润表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、营业总收入</b>		<b>1,216,912,734.32</b>	<b>1,499,190,433.14</b>
其中：营业收入	五（三十一）	1,216,912,734.32	1,499,190,433.14
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
<b>二、营业总成本</b>		<b>1,137,520,926.10</b>	<b>1,368,850,014.61</b>
其中：营业成本	五（三十一）	1,009,523,930.08	1,260,259,244.65
利息支出		-	-
手续费及佣金支出		-	-
退保金		-	-
赔付支出净额		-	-
提取保险合同准备金净额		-	-
保单红利支出		-	-
分保费用		-	-
税金及附加	五（三十二）	27,625,331.38	15,031,852.95
销售费用	五（三十三）	92,433.08	920,660.52
管理费用	五（三十四）	38,620,840.95	48,425,583.51
研发费用		-	-
财务费用	五（三十五）	61,658,390.61	44,212,672.98
其中：利息费用		79,962,576.12	62,713,161.57
利息收入		18,593,471.26	22,474,012.30
加：其他收益	五（三十六）	14,526,146.00	29,589,751.87
投资收益（损失以“-”号填列）	五（三十七）	-688,697.38	2,803,830.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-688,697.38	2,803,830.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）*		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五（三十八）	-4,941,432.67	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五（三十九）	59,901,604.86	23,483,269.57
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五（四十）	11,011.69	-14,098.81
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>148,200,440.72</b>	<b>186,203,171.52</b>
加：营业外收入	五（四十一）	138,486.04	538,162.18
减：营业外支出	五（四十二）	15,766,607.37	1,872,107.77
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>132,572,319.39</b>	<b>184,869,225.93</b>
减：所得税费用	五（四十三）	2,701,922.42	5,432,061.91
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>129,870,396.97</b>	<b>179,437,164.02</b>
（一）按经营持续性分类			
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		129,870,396.97	179,437,164.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		127,974,416.06	180,425,168.64
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,895,980.91	-988,004.62
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		-	222,647,656.03
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	222,647,656.03
<b>1.不能重分类进损益的其他综合收益</b>		-	-
（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		-	-
<b>2.将重分类进损益的其他综合收益</b>		-	222,647,656.03
（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		-	222,647,656.03
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		<b>129,870,396.97</b>	<b>402,084,820.05</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		127,974,416.06	403,072,824.67
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,895,980.91	-988,004.62
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

注：标注“\*”的项目为金融企业专用行项目。

公司负责人：

**俊舒  
印昌**

主管会计工作负责人：

**胜贾  
印学**

会计机构负责人：

**丽徐  
印红**

## 母公司利润表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十二（四）	724,221,516.53	644,930,059.10
减：营业成本	十二（四）	576,694,277.44	514,244,457.91
税金及附加		19,649,872.35	8,533,621.37
销售费用		-	-
管理费用		15,985,343.30	18,268,535.48
研发费用		-	-
财务费用		26,284,897.95	22,939,275.20
其中：利息费用		42,087,185.81	41,023,855.03
利息收入		15,851,603.02	19,114,110.73
加：其他收益		14,512,678.00	29,569,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十二（五）	30,352.14	2,803,830.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		30,352.14	2,803,830.36
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）		-2,397,902.67	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		57,839,120.85	24,758,914.72
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）		155,591,373.81	138,076,714.22
加：营业外收入		27,000.00	-
减：营业外支出		13,744,501.63	437,197.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		141,873,872.18	137,639,516.55
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		141,873,872.18	137,639,516.55
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		141,873,872.18	137,639,516.55
（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		-	173,991,129.89
（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		-	173,991,129.89
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		-	173,991,129.89
六、综合收益总额		141,873,872.18	311,630,646.44
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



## 合并现金流量表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		549,298,639.19	817,569,961.70
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
代理买卖证券收到的现金净额		-	-
收到的税费返还		15,600.00	-
收到其他与经营活动有关的现金		4,527,827,913.16	2,495,137,839.36
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>5,077,142,152.35</b>	<b>3,312,707,801.06</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,922,620,272.43	1,142,335,944.90
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		23,110,619.21	19,500,242.86
支付的各项税费		56,666,639.11	38,107,545.23
支付其他与经营活动有关的现金		1,111,168,972.76	1,471,288,336.50
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,113,566,503.51</b>	<b>2,671,232,069.49</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,963,575,648.84</b>	<b>641,475,731.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	1,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	35,058,662.31
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>36,058,662.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,080,766.53	32,811,630.46
投资支付的现金		-	1,698,854.11
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		32,283,356.41	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>63,364,122.94</b>	<b>34,510,484.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-63,364,122.94</b>	<b>1,548,177.74</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	40,000.00
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		937,510,734.00	819,146,713.89
发行债券收到的现金		-	1,020,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		319,092,400.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,256,603,134.00</b>	<b>1,839,186,713.89</b>
偿还债务支付的现金		2,240,994,626.85	3,110,826,760.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		907,873,741.78	317,381,246.23
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		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,148,868,368.63</b>	<b>3,428,208,007.05</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,892,265,234.63</b>	<b>-1,589,021,293.16</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		<b>7,946,291.27</b>	<b>-945,997,383.85</b>
加：期初现金及现金等价物余额		620,666,872.27	1,566,664,256.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		<b>628,613,163.54</b>	<b>620,666,872.27</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司现金流量表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附 注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	-
客户存款和同业存放款项净增加额*		-	-
向中央银行借款净增加额*		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额*		-	-
收到原保险合同保费取得的现金*		-	-
收到再保险业务现金净额*		-	-
保户储金及投资款净增加额*		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金*		-	-
拆入资金净增加额*		-	-
回购业务资金净增加额*		-	-
代理买卖证券收到的现金净额*		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,758,481,206.75	1,516,386,775.26
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,758,481,206.75</b>	<b>1,516,386,775.26</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		3,999,107.00	-
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		4,345,600.88	4,342,261.13
支付的各项税费		33,825,037.29	4,704,804.24
支付其他与经营活动有关的现金		578,747,880.99	475,315,842.64
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>620,917,626.16</b>	<b>484,362,908.01</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>1,137,563,580.59</b>	<b>1,032,023,867.25</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	57,610.00
投资支付的现金		21,685,900.00	-
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		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>21,685,900.00</b>	<b>57,610.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-21,685,900.00</b>	<b>-57,610.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	102,250,000.00
发行债券收到的现金		-	1,020,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		318,507,400.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>318,507,400.00</b>	<b>1,122,250,000.00</b>
偿还债务支付的现金		790,000,000.00	2,767,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		636,659,720.17	295,691,939.69
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>1,426,659,720.17</b>	<b>3,063,441,939.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-1,108,152,320.17</b>	<b>-1,941,191,939.69</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		7,725,360.42	-909,225,682.44
加：期初现金及现金等价物余额		283,837,995.77	1,193,063,678.21
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		291,563,356.19	283,837,995.77

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：元、币种：人民币

项目	2024年度											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备*	未分配利润	其他	小计		少数股东权益
一、本年期初余额	1,230,000,000.00		8,427,991,051.65		222,647,656.03		187,256,355.76		1,601,890,086.00		11,669,785,149.44	61,301,591.98	11,731,086,741.42
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,230,000,000.00		8,427,991,051.65		222,647,656.03		187,256,355.76		1,601,890,086.00		11,669,785,149.44	61,301,591.98	11,731,086,741.42
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-957,367,121.51				14,187,387.22		113,767,038.84		-839,392,705.45	20,140,427.32	-809,252,278.13
(一) 综合收益总额									127,974,416.06		127,974,416.06	1,895,980.91	129,870,396.97
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配													
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													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,230,000,000.00		7,470,623,930.14		222,647,656.03		201,443,742.98		1,715,677,114.84		10,846,392,443.99	81,442,019.30	10,927,834,463.29

编制单位：嘉兴市建设投资有限公司

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

编制单位：咸宁市城市建设投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

	2023年度														
	归属于母公司所有者权益											少数 股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减： 库存股	其他 综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险准备*	未分配 利润			其他	小计
一、上年期末余额	1,230,000,000.00				8,755,913,976.25			182,025,401.63			1,435,228,869.02		11,603,168,246.90	62,289,596.60	11,665,457,843.50
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,230,000,000.00				8,755,913,976.25			182,025,401.63			1,435,228,869.02		11,603,168,246.90	62,289,596.60	11,665,457,843.50
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-327,922,924.60		222,647,656.03	5,230,954.13		166,661,216.98			66,616,902.54	-988,004.62	65,628,897.92
(一) 综合收益总额															
(二) 所有者投入和减少资本					-327,922,924.60										
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配					-327,922,924.60			5,230,954.13		-13,763,951.66			-327,922,924.60	-988,004.62	-327,922,924.60
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															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	1,230,000,000.00				8,427,991,051.65		222,647,656.03	187,256,355.76		1,601,890,086.00			222,647,656.03	61,301,591.98	11,731,086,741.42

后附财务报表附注为本财务报表的重要组成部分

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币

项目	2024年度				所有者权益合计							
	实收资本	其他权益工具 优先股	其他权益工具 永续债	其他		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险准备*	未分配利润
一、上年期末余额	1,230,000,000.00				9,113,452,796.04		173,991,129.89		187,256,355.76		1,521,693,187.76	12,226,393,469.45
加:会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,230,000,000.00				9,113,452,796.04		173,991,129.89		187,256,355.76		1,521,693,187.76	12,226,393,469.45
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-267,370,830.78				14,187,387.22		127,686,484.96	-125,496,958.60
(一)综合收益总额											141,873,872.18	141,873,872.18
(二)所有者投入和减少资本					-267,370,830.78							-267,370,830.78
1.股东投入普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他					-267,370,830.78							
(三)利润分配									14,187,387.22		-14,187,387.22	
1.提取盈余公积									14,187,387.22		-14,187,387.22	
2.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配												
4.其他												
(四)所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本(或股本)												
2.盈余公积转增资本(或股本)												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他												
(五)专项储备												
1.本期提取												
2.本期使用												
(六)其他												
四、本期末余额	1,230,000,000.00				8,846,081,965.26		173,991,129.89		201,443,742.98		1,649,379,672.72	12,100,896,510.85



会计机构负责人:



主管会计工作负责人:



公司负责人:

# 母公司所有者权益变动表

单位:元 币种:人民币

项目	2023年度							所有者权益合计
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	
	1,230,000,000.00		永续债 其他	9,432,468,500.00		173,492,404.10		
一、上年期末余额	1,230,000,000.00			9,432,468,500.00		173,492,404.10		12,233,778,526.97
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	1,230,000,000.00			9,432,468,500.00		173,492,404.10		12,233,778,526.97
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-319,015,703.96		13,763,951.66		-7,385,087.52
(一)综合收益总额								137,639,516.55
(二)所有者投入和减少资本				-319,015,703.96				-319,015,703.96
1. 股东投入普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他				-319,015,703.96				
(三)利润分配								-319,015,703.96
1. 提取盈余公积						13,763,951.66		-13,763,951.66
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(四)所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
5. 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	1,230,000,000.00			9,113,452,796.04		187,256,355.76		173,991,129.89
								1,521,693,187.76

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



# 咸宁市城市建设投资开发有限公司

## 2024 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

咸宁市城市建设投资开发有限公司(以下简称“城投”或“本公司”或“公司”)成立于 2005 年 12 月 01 日, 经咸宁市工商行政管理局登记注册。

统一社会信用代码: 91421200780937653Y。

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

注册资本: 人民币 123,000.00 万元。

经营范围: 城市基础设施、公用事业、基础产业的建设、运营; 政府公共资源的特许经营; 土地开发经营; 市域内产业、中小企业及项目的融资、投资、委贷、咨询评估(凭有效资质经营)服务。(涉及许可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营)。

公司住所(注册地): 湖北省咸宁市咸安区温泉街道温泉社区长安大道 298 号。

法定代表人: 舒昌俊

本公司实际控制人是咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表系经本公司董事会批准报出。

### 二、财务报表编制基础

#### (一) 编制基础

公司根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制财务报表。

#### (二) 持续经营

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

### 三、重要会计政策及会计估计

#### (一) 遵循企业会计准则的声明

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

#### (二) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### (三) 营业周期

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

#### （四）记账本位币

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

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

**1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理**

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

#### 2、同一控制下企业合并

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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日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作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

#### 3、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

③已办理了必要的财产权转移手续。

④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债按公允价值计量。

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

通过多次交换交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照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之间的差额计入当期收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### 4、为合并发生的相关费用

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行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。

### （六）合并财务报表的编制方法

#### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

#### 2、合并程序

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。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

#### (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。

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。

#### (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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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：

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

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。

## (七) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

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

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

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

## (八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

## (九) 外币业务和外币报表折算

### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

## 2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

### (十) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

#### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司企业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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对

本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、应收票据、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内到期的债权投资和长期应收款列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的债权投资列报为其他流动资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

① 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。此类金融资产包括应收款项融资和其他债权投资。自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入(明确作为投资成本部分收回的股利收入除外)计入当期损益，公允价值的后续变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。此类金融资产列报为其他权益工具投资。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。此类金融资产列报为交易性金融资产，自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的列报为其他非流动金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产不可撤销地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，该指定一经作出不得撤销。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证

据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)，按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

#### (2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### 5、财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

#### 6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### (十一) 预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司以预期信用损失为基础，对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应收款项和债权投资、《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产、租赁应收款、以公允价值计量且其变动计入当期损益以外的贷款承诺、以及财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）等进行减值处理并确认损失准备。

##### 1、预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

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

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加

权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

#### 应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款、合同资产，无论是否存在重大融资成分，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。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

##### （1）应收票据计提损失准备的方法：

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

项目	预期信用损失的计量方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行，预期信用损失率为零，不计提信用损失。
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同，信用损失确认方法见应收账款政策部分。

##### （2）应收款项计提损失准备的方法：

不包含重大融资成分的应收款项。对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的不含重大融资成分的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对于单项风险特征明显的应收款项，根据应收款项类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，按历史款项损失情况及债务人经济状况预计可能存在的损失情况，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。根据金融工具的性质，本公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。

本公司根据信用风险特征将应收账款、其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的计量方法
组合 1： 账龄组合	以账龄为信用风险组合确认依据	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及考虑前瞻性信息，分账龄确认预期信用损失率，详见“账龄组合预期信用损失率对照表”
组合 2： 其他组合	债务人为公司内部职工、人民政府或人民政府部门、已获得收款保证的单位	无风险组合，不计提坏账；咸宁市财政局前期计提的坏账按回款比例冲回
组合 3： 关联组合	债务人为集团合并范围内关联方	不计提坏账

对于划分为组合的应收票据、合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款、其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄（或者：逾期天数）与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄组合预期信用损失率对照表：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款项预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，下同）		
1 至 2 年	5.00	5.00
2 至 3 年	10.00	10.00
3 年以上	15.00	15.00

## 2、信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- （1）债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- （2）已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- （3）已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

（4）现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

借款人不大可能全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或

金融资产逾期超过 90 天。

### 3、已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估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债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

（1）发行方或债务人发生重大财务困难；

（2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

（3）本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

（4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；

（5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

（6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

### 4、预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

### 5、核销

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

## （十二）存货

### 1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、消耗性生物资产、开发产品、开发成本、合同履约成本等。

### 2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

房地产开发业务存货发出时按个别计价法，其他存货发出时按加权平均法。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

（1）一般原则

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准

备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，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。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

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。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

本公司存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## （2）具体政策

本公司存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

## 4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## （十三）合同资产

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

本公司对合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（十一）“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

## （十四）持有待售资产

### 1、持有待售的非流动资产或处置组的确认标准

公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，应当将其划分为持有待售类别。

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （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会计处理方法

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。

对于持有待售的固定资产，应当调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

对于持有待售的联营企业或合营企业的权益性投资，自划分至持有待售之日起，停止按权益法核算。

对于出售的对子公司的投资将导致本公司丧失对子公司的控制权的，无论出售后本公司是否保留少数股东权益，本公司在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

## 3、不再满足持有待售确认条件时的会计处理

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②决定不再出售之日的再收回金额。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，本公司从其被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

## 4、其他持有待售非流动资产的会计处理

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，此处所指其他非流动资产不包括递延所得税资产、职工薪酬形成的资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

## （十五）长期股权投资

### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

长期股权投资的分类

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

长期股权投资类别的判断依据

① 确定对被投资单位控制的依据详见本附注三、（五）；

② 确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

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

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

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

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

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

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

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③ 确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注三、（七）。

## 2、长期股权投资初始成本的确定

### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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

价值计入企业合并成本。

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

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

### 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；本公司对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

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

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

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》

等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

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

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

## （十六）投资性房地产

### 1、投资性房地产的初始计量

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

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

### 2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，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。投资性房地产的公允价值按照资产负债表日评估价值确认。

## （十七）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、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带来经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

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	20-35	0.00-5.00	2.71-5.00
机器设备	年限平均法	5	0.00-5.00	19.00-20.00
运输设备	年限平均法	10	0.00-5.00	9.50-10.00
办公设备	年限平均法	5	0.00-5.00	19.00-20.00
其他	年限平均法	5	0.00-5.00	19.00-20.00

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注三、（二十二）

### 4、固定资产处置

当固定资产被处置、或者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金额计入当期损益。

### （十八）在建工程

在建工程以立项项目分类核算。

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

### （十九）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

#### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、借款费用暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## （二十）生物资产

### 1、生物资产的分类及确定标准

#### （1）生物资产的分类

生物资产分为消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。

消耗性生物资产，是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的大田作物、蔬菜、用材林以及存栏待售的牲畜等。

生产性生物资产，是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，包括经济林、薪炭林、产畜和役畜等。

公益性生物资产，是指以防护、环境保护为主要目的的生物资产，包括防风固沙林、水土保持林和水源涵养林等。

#### （2）生物资产的确定标准

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ② 该生物资产的成本能够可靠地计量。

## 2、生物资产的初始计量

生物资产按照成本进行初始计量。

(1) 外购生物资产的成本，包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。

(2) 自行栽培、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，按照以下方式确定：

①自行栽培的大田作物和蔬菜的成本，包括在收获前耗用的种子、肥料、农药等材料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。

②自行繁殖的育肥畜的成本，包括出售前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。

(3) 自行繁殖的生产性生物资产的成本，按照以下方式确定：

自行繁殖的产畜和役畜的成本，包括达到预定生产经营目的（成龄）前发生的饲料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出。达到预定生产经营目的，是指生产性生物资产进入正常生产期，可以多年连续稳定产出农产品、提供劳务或出租。

(4) 自行营造的公益性生物资产的成本，按照郁闭前发生的造林费、抚育费、森林保护费、营林设施费、良种试验费、调查设计费和应分摊的间接费用等必要支出确定。

(5) 应计入生物资产成本的借款费用，借款费用的相关规定处理。

(6) 投资者投入生物资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

(7) 生物资产在郁闭或达到预定生产经营目的后发生的管护、饲养费用等后续支出，计入当期损益。

## 3、生物资产的后续计量

(1) 公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，按期计提折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期损益。

(2) 公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，合理确定其使用寿命、预计净残值和折旧方法。选用折旧方法年限平均法。

(3) 公司在确定生产性生物资产的使用寿命，综合考虑下列因素：该资产的预计产出能力或实物产量；该资产的预计有形损耗，如产畜和役畜衰老、经济林老化等；该资产的预计无形损耗，如因新品种的出现而使现有的生产性生物资产的产出能力和产出农产品的质量等方面相对下降、市场需求的变化使生产性生物资产产出的农产品相对过时等。

生产性生物资产折旧采用平均年限法。对已计提减值的生产性生物资产按减值后的金额计提折旧。其中生产性生物资产预计使用寿命和预计净残值率及年折旧率如下表：

类别	预计使用寿命	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
种植业	30	0-5	3.33

## 4、生物资产的收获与处置

(1) 对于消耗性生物资产，在收获或出售时，按照其账面价值结转成本。结转成本的方法为

加权平均法。

(2) 生产性生物资产收获的农产品成本，按照产出或采收过程中发生的材料费、人工费和应分摊的间接费用等必要支出计算确定，并采用加权平均法，将其账面价值结转为农产品成本。

(3) 生物资产改变用途后的成本，按照改变用途时的账面价值确定。

(4) 生物资产出售、盘亏或死亡、毁损时，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的余额计入当期损益。

## (二十一) 使用权资产

本公司使用权资产类别主要包括房屋及建筑物。

本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。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。

本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产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。

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，将差额计入当期损益：

(1) 当购买选择权、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，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) 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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，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。但是，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。

## (二十二) 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

## （二十三）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

#### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

### 2、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

### 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。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。

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。

### 4、划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

### 5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

### （二十四）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销，开发费在开始生产经营的当月一次摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## （二十五）合同负债

本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

## （二十六）职工薪酬

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

### 1、短期薪酬的会计处理方法

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

### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

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

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

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

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

### 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- （1）企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- （2）企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

#### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### （二十七）租赁负债

本公司按照租赁期开始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，采用简化处理的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，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- （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。

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，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。

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，将差额计入当期损益：

（1）当购买选择权、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，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）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动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，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。但是，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。

#### （二十八）应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金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票面利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

#### （二十九）预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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

加金额，确认为利息费用。

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

### （三十）收入

#### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

#### 2、公司收入确认与成本结转的具体原则与方法

##### （1）工程承包收入

本公司与客户之间的工程承包合同主要属于在某一时段内履行的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

##### （2）房地产销售收入

房地产销售收入在开发产品已完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，达到销售合同的交付条件，取得买方付款证明且已发出交房通知，在书面交房通知确定的交付使用时限结束后予以确认。

##### （3）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

### （三十一）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

#### 1、取得合同发生的增量成本

为取得合同发生的增量成本，是指企业不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，将其作为合同取得成本确认为一项资产。企业为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出，在发生时计入当期损益，除非这些支出明确由客户承担。

#### 2、履行合同发生的成本

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围，且同时满足下列条件的，将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行（包括持续履行）履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

#### 3、合同成本摊销和减值

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产(以下简称“与合同成本有关的资产”)采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。合同取得成本确认的资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列第一项减去第二项的差额时，企业对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款（1）减（2）的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

### （三十二）政府补助

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

#### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分摊，计入当期损益。

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

#### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(2) 用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，冲减相关成本。

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

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

### 3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

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

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

### (三十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

## （三十四）租赁

### 1、租赁的识别

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### 2、单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

### 3、新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人和出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本公司对所有租赁选择采用简化方法，不评估是否发生租赁变更，也不重新评估租赁分类。

（1）减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变，其中，租赁对价未折现或按减让前折现率折现均可；

（2）综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

### 4、本公司作为承租人

#### （1）租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

#### （2）租赁期的评估

租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本公司有续租选择权，即有权选择续租

该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本公司有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本公司可控范围内的重大事件或变化，且影响本公司是否合理确定将行使相应选择权的，本公司对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

### (3) 使用权资产和租赁负债

见“附注三、（二十一）”和“附注三、（二十七）”。

### (4) 租赁变更

租赁变更是原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更，包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权，延长或缩短合同规定的租赁期等。

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，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。

就上述租赁负债调整的影响，本公司区分以下情形进行会计处理：（1）租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司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；（2）其他租赁变更，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

### (5) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### (6) 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的，本公司不评估是否发生租赁变更，继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，本公司在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。

对于简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，本公司在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

## 5、本公司作为出租人

### (1) 租赁和非租赁部分的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交

易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

## (2) 租赁的分类

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

## (3) 作为经营租赁出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，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。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

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。

## (4) 作为融资租赁出租人

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十一）金融工具”及“三、（十二）预期信用损失的确定方法及会计处理方法”进行会计处理。

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。

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，本公司分别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，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

## (5) 新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本公司在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

对于采用新冠肺炎疫情相关租金减让简化方法的融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。发生租金减免的，本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现或减让前折现率折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，本公司在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

## 6、售后租回交易

本公司按照“附注三、（三十）”评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

### (1) 本公司作为卖方及承租人

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，按照本附注“三、（十）金融工具”对该金融负债进行会计处理。

### (2) 本公司作为买方及出租人

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“5.本公司作为出租人”的规定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，并按照本附注“三、（十）金融工具”对该金融资产进行会计处理。

## （三十五）终止经营

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

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；

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；

该组成部分是专为转售而取得的子公司。

符合持有待售的资产的会计处理见本附注三、（十四）。

## （三十六）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

1. 母公司；
2. 子公司；
3. 受同一母公司控制的其他企业；
4. 实施共同控制的投资方；

5.施加重大影响的投资方；

6.合营企业，包括合营企业的子公司；

7.联营企业，包括联营企业的子公司；

8.本公司与所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；

9.本公司的合营企业与本公司的其他合营企业或联营企业。

10.本公司主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；

11.本公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

12.本公司母公司的关键管理人员；

13.本公司母公司关键管理人员关系密切的家庭成员；

14.本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

15.持有本公司 5% 以上股份的法人（或者其他组织）及其一致行动人；

16.直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员，本公司母公司监事；

17.在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 15 项情形之一的企业；

18.在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 11、12、16 项情形之一的个人；

19.由上述第 11、12、16 和 18 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的法人（或者其他组织）。

### （三十七）其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

1、其他主要会计政策

2、重要会计估计和判断

本公司在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

(1)所得税

递延所得税资产的转回取决于本公司于未来年度是否能够产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。若未来的盈利能力偏离相关估计，则须对递延所得税资产的价值作出调整，因而可能对本公司的财务状况及经营业绩产生影响。

## (2) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

## (3) 固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

## (4) 非金融长期资产减值

本公司在资产负债表日对非金融资产进行减值评估，以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）未来可使用寿命、生产产品的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出的有关产量、售价和相关经营成本等的预测。倘若未来事项与该等估计不符，可收回金额将需要作出修订，这些修订可能会对本公司的经营业绩或者财务状况产生影响。

## (5) 坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

## (6) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

## (三十八) 重要会计政策和会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

#### (1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）

财政部于 2023 年 10 月发布《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称

“解释第 17 号”），解释第 17 号自 2024 年 1 月 1 日起执行。

#### A.关于售后租回交易的会计处理相关规定

解释第 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》中后续计量的相关规定对售后租回所形成的使用权资产和租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失（因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外）。

在首次执行上述会计处理规定时，应当按照上述会计处理规定对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述会计政策。

#### B.关于流动负债与非流动负债的划分

根据解释第 17 号中关于流动负债与非流动负债划分的相关规定。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述会计政策。

#### C.关于供应商融资安排的披露

根据解释第 17 号规定，供应商融资安排（又称供应链融资、应付账款融资或反向保理安排）具有下列特征：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款，该融资安排延长了公司的付款期，或者提前了该公司供应商的收款期。

仅为企业提供信用增级的安排（如用作担保的信用证等财务担保）以及企业用于直接与供应商结算应付账款的工具（如信用卡）不属于供应商融资安排。

解释第 17 号规范了供应商融资安排的界定，就供应商融资安排下与现金流量表相关的披露以及与金融负债相关的风险信息披露提出了明确的要求。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行上述会计政策。

## 2、执行《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号）

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

#### A、关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。本公司自发布之日起执行上述规定。

#### B、关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量

执行《企业会计准则第 25 号——保险合同》（财会〔2020〕20 号）（以下简称“新保险合同准则”）的企业对于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产，在符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》有关采用公允价值模式进行后续计量的规定时，可以选择全部采用公允价值模式或者全部采用成本模式对其进行后续计量，但不得对该部分投资性房地产同时采用两种计量模

式，且选择采用公允价值模式后不得转为成本模式。企业对于除上述情况外的其余投资性房地产只能从成本模式和公允价值模式中选择一种计量模式进行后续计量，不得同时采用两种计量模式。本公司自发布之日起执行上述规定。本公司自 2024 年 12 月 6 日起执行。

本公司执行上述规定对财务报表无重大影响。

### 3、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售服务收入	3%、5%、10%、13%。
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%、1.5%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### (二) 税收优惠及批文

根据财政部、国家税务总局财税[2011]70 号和咸财综发[2011]704 号、咸财综发[2012]604 号、咸财综发[2013]784 号、咸财综发[2014]340 号、咸财综发[2015]19 号、咸财综函[2016]146 号、咸财建函[2018]43 号，本公司土地整理、代建业务免征所得税。

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下注释项目金额单位若未特别注明者均为人民币元；除非特别指出，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。)

### (一) 货币资金

#### 1. 明细情况

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	628,613,163.54	620,666,872.27
合计	628,613,163.54	620,666,872.27

### (二) 应收账款

#### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	907,126,933.15	833,108,561.36
1 至 2 年	682,800,364.68	601,026,287.28
2 至 3 年	594,820,290.42	620,836,634.64
3 年以上	1,249,983,360.75	1,295,242,493.87
小计	3,434,730,949.00	3,350,213,977.15
减：坏账准备	47,173,992.44	105,225,111.14
合计	3,387,556,956.56	3,244,988,866.01

## 2. 按坏账计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,434,730,949.00	100.00	47,173,992.44	1.37	3,387,556,956.56
合计	3,434,730,949.00	100.00	47,173,992.44	1.37	3,387,556,956.56

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,350,213,977.15	100.00	105,225,111.14	3.14	3,244,988,866.01
合计	3,350,213,977.15	100.00	105,225,111.14	3.14	3,244,988,866.01

## (1) 按组合计提坏账准备

项目	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例(%)
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失)				
组合 1:	14,442,454.10	98,741.44	14,343,712.66	0.68
组合 2:	3,420,288,494.90	47,075,251.00	3,373,213,243.90	1.38
小计	3,434,730,949.00	47,173,992.44	3,387,556,956.56	1.37
第二阶段-整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)				
组合 1:				
组合 2:				

项目	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)
小计				
第三阶段-整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)				
组合 1:				
组合 2:				
小计				
合计	3,434,730,949.00	47,173,992.44	3,387,556,956.56	1.37

## 3. 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	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
咸宁市财政局	3,227,449,778.15	93.97	47,075,251.00
中南建筑设计院股份有限公司	91,530,000.00	2.66	
湖北联乐德胜投资有限公司	39,381,800.00	1.15	
中国一冶集团有限公司	8,149,303.13	0.24	
湖北中金鼎华建设有限公司	4,300,000.00	0.13	
合计	3,370,810,881.28	98.15	47,075,251.00

## (三) 预付款项

## 1、预付款项按账龄列示

账龄	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	比例 (%)	
1 年以内	60,537,828.01	5.83		330,252,250.57	22.44	
1 至 2 年	70,103,875.00	6.75		19,814,994.62	1.35	
2 至 3 年	18,814,994.62	1.81		84,489,426.87	5.74	
3 年以上	888,799,571.74	85.61		1,037,186,000.91	70.47	
合计	1,038,256,269.37	100.00		1,471,742,672.97	100.00	

## 2、按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
咸安区麻纺厂地块棚户区改造项目 工作协调指挥部	94,917,309.00	9.14	
武广客运咸宁站协调办公室	82,359,786.00	7.93	
龙潭村片区棚户区改造项目指挥部	69,867,686.00	6.73	

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
咸安区余佐片区地块棚户区改造项目工作协调指挥部	59,783,169.78	5.76	
咸宁城区马桥至三班口外环公路工程建设指挥部	58,872,090.90	5.67	
合计	365,800,041.68	35.23	

#### (四)其他应收款

##### 1. 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,808,058,374.96	3,060,345,954.02
合计	2,808,058,374.96	3,060,345,954.02

##### 2. 其他应收款

###### (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	282,034,086.48	830,557,984.77
1 至 2 年	799,058,502.36	1,575,404,559.41
2 至 3 年	1,121,544,455.32	272,787,244.47
3 年以上	625,596,929.42	411,202,274.10
小计	2,828,233,973.58	3,089,952,062.75
减：坏账准备	20,175,598.62	29,606,108.73
合计	2,808,058,374.96	3,060,345,954.02

###### (2) 按款项性质分类情况披露

项目	期末余额	期初余额
往来款	2,813,283,890.38	3,079,303,675.91
保证金、押金	13,879,962.64	9,552,538.99
备用金	450,969.51	418,758.46
职工保险	619,151.05	677,089.39
小计	2,828,233,973.58	3,089,952,062.75
减：坏账准备	20,175,598.62	29,606,108.73
合计	2,808,058,374.96	3,060,345,954.02

## (3) 坏账准备计提情况

## 按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提预期信用损失					
按组合计提预期信用损失	2,828,233,973.58	100.00	20,175,598.62	0.71	2,808,058,374.96
合计	2,828,233,973.58	100.00	20,175,598.62	0.71	2,808,058,374.96

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提预期信用损失					
按组合计提预期信用损失	3,089,952,062.75	100.00	29,606,108.73	0.96	3,060,345,954.02
合计	3,089,952,062.75	100.00	29,606,108.73	0.96	3,060,345,954.02

## 按组合计提坏账准备

项目	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例 (%)
第一阶段-未来 12 个月内预期信用损失)				
组合 1:	148,104,320.62	20,175,598.62	127,928,722.00	13.62
组合 2:	2,680,129,652.96		2,680,129,652.96	
小计	2,828,233,973.58	20,175,598.62	2,808,058,374.96	0.71
第二阶段-整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)				
组合 1:				
组合 2:				
小计				
第三阶段-整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)				
组合 1:				
组合 2:				
小计				
合计	2,828,233,973.58	20,175,598.62	2,808,058,374.96	0.71

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	29,606,108.73			29,606,108.73
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	9,430,510.11			9,430,510.11
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	20,175,598.62			20,175,598.62

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
咸宁市土地收购储备中心	往来款	2,417,550,350.82	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	85.48	
咸宁市城市建设资金管理中心	往来款	165,690,872.72	3 年以上	5.86	
咸宁市职业教育投资发展有限公司	往来款	90,963,828.43	1 年以内	3.22	
湖北南楚建筑工程有限公司第三分公司	往来款	75,200,203.29	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	2.66	10,837,989.93
咸宁市国有资产经营有限责任公司	往来款	46,122,400.00	1 年以内	1.63	
合计		2,795,527,655.26		98.85	10,837,989.93

## (五)存货

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	352,711,170.23		352,711,170.23
开发成本	2,348,206,434.80		2,348,206,434.80
工程施工成本	96,764,692.20		96,764,692.20
土地	5,235,638,356.92		5,235,638,356.92

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
代建开发成本	10,276,474,921.04		10,276,474,921.04
合计	18,309,795,575.19		18,309,795,575.19

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	371,850.16		371,850.16
库存商品	332,199,546.47		332,199,546.47
开发成本	1,307,991,427.23		1,307,991,427.23
开发产品	359,024,965.21		359,024,965.21
周转材料	153,096.45		153,096.45
工程施工成本	136,730,475.33		136,730,475.33
土地	5,255,668,371.74		5,255,668,371.74
代建开发成本	10,048,632,108.38		10,048,632,108.38
合计	17,440,771,840.97		17,440,771,840.97

**(六)其他流动资产**

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	4,835,972.77	5,578,658.28
待认证进项税额	651,737.08	54,246.22
增值税留抵税额	22,438,929.91	55,137,056.34
预缴增值税	18,503,907.83	1,293,970.62
增值税加计抵减		280.00
预缴其他税金	10,855,223.19	14,775,241.58
合计	57,285,770.78	76,839,453.04

**(七)长期股权投资**

被投资单位	期初余额	本期增减变动				期末余额	期初减值准备余额	计提减值准备	期末减值准备余额
		追加或减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益	其他权益变动				
一、合营企业									
二、联营企业	136,546,962.91	-126,272,223.46	-688,697.38			4,448,593.79		14,034,635.86	
咸宁市融担保集团有限责任公司	126,272,223.46	-126,272,223.46							
咸宁华润城投燃气有限公司	10,274,739.45		30,352.14					10,305,091.59	
咸宁市城发汽车服务有限责任公司			-719,049.52			4,448,593.79		3,729,544.27	
合计	136,546,962.91	-126,272,223.46	-688,697.38			4,448,593.79		14,034,635.86	

**(八)其他权益工具投资**

项目	期末余额	期初余额
咸宁市自来水公司	133,353,598.01	133,353,598.01
咸宁市宇通汽车服务有限公司		660,000.00
武广铁路客运专线有限责任公司	40,000,000.00	40,000,000.00
湖北省联合铁路投资有限公司	750,000,000.00	750,000,000.00
湖北大夫第投资开发有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
咸宁市香城泉都国际大酒店有限公司		74,287,690.49
湖北省梓山湖生态新城投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
湖北咸安长江村镇银行有限责任公司	14,090,909.09	55,000,000.00
湖北咸宁农村商业银行股份有限公司	40,909,090.91	
合 计	1,001,353,598.01	1,076,301,288.50

**(九)投资性房地产**

## 1. 以公允价值计量

项目	房屋、建筑物	土地	合计
一、期初余额	505,466,452.67	82,848,817.00	588,315,269.67
二、本期变动	-3,924,478.67	-1,016,954.00	-4,941,432.67
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入			
企业合并增加			
其他			
减：处置			
处置子公司			
其他转出			
公允价值变动	-3,924,478.67	-1,016,954.00	-4,941,432.67
三、期末余额	501,541,974.00	81,831,863.00	583,373,837.00

**(十)固定资产**

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	856,245,020.13	791,694,541.37
固定资产清理		
合计	856,245,020.13	791,694,541.37

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值						
1、期初余额	1,036,284,631.50	60,443,654.64	30,645,036.81	5,709,304.68	15,679,610.66	1,148,762,238.29
2、本期增加金额	139,880,979.95	480,173.92	9,332,810.87	392,713.13	2,229,537.57	152,316,215.44
(1) 购置	482,464.61	101,769.91	235,934.37	245,000.22	2,166,596.34	3,231,765.45
(2) 在建工程转入	139,398,515.34					139,398,515.34
(3) 企业合并增加		378,404.01	275,011.32	147,712.91	2,380.00	803,508.24
(4) 其他			8,821,865.18		60,561.23	8,882,426.41
3、本期减少金额	34,729,514.87	467,313.34	26,282,135.81	1,594,060.93	15,027,129.03	78,100,153.98
(1) 处置或报废			210,899.19	74,141.59	2,169,504.07	2,454,544.85
(2) 处置子公司	22,691,184.64	467,313.34	12,081,112.80	952,541.61	1,032,905.79	37,225,058.18
(3) 转入投资性房地产						
(4) 其他转出	12,038,330.23		13,990,123.82	567,377.73	11,824,719.17	38,420,550.95
4、期末余额	1,141,436,096.58	60,456,515.22	13,695,711.87	4,507,956.88	2,882,019.20	1,222,978,299.75
二、累计折旧						
1、期初余额	261,344,645.83	59,930,934.52	18,465,497.81	4,201,498.53	13,125,120.23	357,067,696.92
2、本期增加金额	53,143,680.78	303,805.30	5,907,279.38	395,965.79	446,379.69	60,197,110.94
(1) 计提	53,143,680.78	76,010.24	5,643,450.62	329,802.23	416,143.13	59,609,087.00
(2) 企业合并增加		227,795.06	263,828.76	66,163.56	30,236.56	588,023.94
(3) 其他						
3、本期减少金额	22,786,852.03	233,674.48	15,077,166.58	1,131,505.56	11,302,329.59	50,531,528.24
(1) 处置或报废			203,868.84		25,243.01	229,111.85

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
(2) 处置子公司	16,260,491.34	233,674.48	5,685,809.57	697,406.01	656,507.44	23,533,888.84
(3) 转入投资性房地产						
(4) 其他转出	6,526,360.69		9,187,488.17	434,099.55	10,620,579.14	26,768,527.55
4、期末余额	291,701,474.58	60,001,065.34	9,295,610.61	3,465,958.76	2,269,170.33	366,733,279.62
三、减值准备						
1、期初余额						
2、本期增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
(3) 其他						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 处置子公司						
(3) 转入投资性房地产						
(4) 其他转出						
4、期末余额						
四、账面价值						
1、期末账面价值	849,734,622.00	455,449.88	4,400,101.26	1,041,998.12	612,848.87	856,245,020.13
2、期初账面价值	774,939,985.67	512,720.12	12,179,539.00	1,507,806.15	2,554,490.43	791,694,541.37

## (十一)在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	120,717,938.99		120,717,938.99	98,434,241.78		98,434,241.78
工程物资						
合计	120,717,938.99		120,717,938.99	98,434,241.78		98,434,241.78

## 1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
十六潭水上乐园	23,686,831.56				23,686,831.56
咸宁市城发幼儿园项目	57,027,685.51	2,172,471.11			59,200,156.62
宝塔污水厂网一体化项目		14,464,145.67			14,464,145.67
其他零星工程	17,719,724.71	10,706,099.59		5,059,019.16	23,366,805.14
合计	98,434,241.78	27,342,716.37		5,059,019.16	120,717,938.99

## (十二)无形资产

项目	软件	特许权	合计
一、账面原值			
1、期初余额	32,038.83	30,430,000.00	30,462,038.83
2、本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他			
3、本期减少金额	32,038.83	30,430,000.00	30,462,038.83
(1) 处置			
(2) 处置子公司			
(3) 转入投资性房地产			
(4) 其他转出	32,038.83	30,430,000.00	30,462,038.83
4、期末余额			
二、累计摊销			
1、期初余额	32,038.83	29,161,956.39	29,193,995.22

项目	软件	特许权	合计
2、本期增加金额			
(1) 计提			
(3) 企业合并增加			
(3) 其他			
3、本期减少金额	32,038.83	29,161,956.39	29,193,995.22
(1) 处置			
(2) 处置子公司			
(3) 转入投资性房地产			
(4) 其他转出	32,038.83	29,161,956.39	29,193,995.22
4、期末余额			
三、减值准备			
1、期初余额			
2、本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 企业合并增加			
(3) 其他			
3、本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 处置子公司			
(3) 转入投资性房地产			
(4) 其他转出			
4、期末余额			
四、账面价值			
1、期末账面价值			
2、期初账面价值		1,268,043.61	1,268,043.61

**(十三)长期待摊费用**

项目	期初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	期末余额
装修改造费	9,591,379.57	1,125,537.72	4,468,623.68	5,087,571.69	1,160,721.92
其他	1,138,405.47		1,138,405.47		
合计	10,729,785.04	1,125,537.72	5,607,029.15	5,087,571.69	1,160,721.92

**(十四)递延所得税资产和递延所得税负债**

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	3,987,472.67	15,949,890.68	4,811,789.91	19,247,159.64
资产减值准备	3,987,472.67	15,949,890.68	4,811,789.91	19,247,159.64
二、递延所得税负债	77,853,756.93	311,415,027.72	74,215,885.34	296,863,541.36
投资性房地产公允价值变动	77,895,318.68	311,415,027.72	74,215,885.34	296,863,541.36

**(十五)其他非流动资产**

项目	期末余额	期初余额
土地出让金		8,994,000.00
委托贷款	25,348,528.44	25,348,528.44
联合拍摄电影《我在温泉等你》	4,000,000.00	4,000,000.00
合计	29,348,528.44	38,342,528.44

**(十六)短期借款**

项目	期末余额	期初余额
质押借款		29,000,000.00
抵押借款	10,000,000.00	
保证借款	51,000,000.00	28,000,000.00
信用借款	20,000,000.00	19,500,000.00
合计	81,000,000.00	76,500,000.00

**(十七)应付账款**

## 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	8,581,864.71	32,531,321.38
1-2 年	8,994,163.94	6,201,305.15
2-3 年	4,611,308.13	27,132,560.23
3 年以上	10,207,376.54	58,076,175.71
合计	32,394,713.32	123,941,362.47

## 2. 期末余额前五名

债权单位名称	账面余额	占应付账款余额的比例 (%)
一号桥游泳中心（张家湾）片区棚户区改造项目指挥部	5,025,900.00	15.51
吴九龙	4,419,986.34	13.64
北京天地人环保科技有限公司	3,058,285.98	9.44
杨大全	2,194,600.00	6.77
张泽宇	1,357,071.76	4.19
合计	16,055,844.08	49.55

## (十八)预收款项

### 1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	44,400,693.70	382,635,174.79
1 年以上	3,326,098.09	58,430,038.49
合计	47,726,791.79	441,065,213.28

### 2. 期末余额前五名

债权单位名称	账面余额	占预收款项余额的比例 (%)
咸宁市土地收购储备中心	30,084,364.50	63.03
咸宁市财政局	5,500,000.00	11.52
咸宁市职业教育投资发展有限公司	4,170,629.84	8.74
武汉光谷联合产权交易所咸宁产权交易所有限公司	315,400.00	0.66
湖北鸣峰新型材料科技有限公司	200,000.00	0.42
合计	40,270,394.34	84.37

## (十九)应付职工薪酬

### 1. 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	952,007.91	21,883,431.26	21,630,868.33	1,204,570.84
二、离职后福利设定提存计划	60,692.88	1,490,557.58	1,479,750.88	71,499.58
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他		1,857.75		1,857.75

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	1,012,700.79	23,375,846.59	23,110,619.21	1,277,928.17

## 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	667,103.85	17,781,448.40	17,431,422.82	1,017,129.43
二、职工福利费	83,545.96	608,430.91	651,529.55	40,447.32
三、社会保险费	5,363.86	1,711,661.77	1,658,415.12	58,610.51
其中：医疗保险费	4,468.16	1,186,943.32	1,158,889.98	32,521.50
工伤保险费	10.60	75,642.24	74,931.65	721.19
生育保险费				
其他	885.10	449,076.21	424,593.49	25,367.82
四、住房公积金	49,197.48	1,534,444.00	1,523,386.00	60,255.48
五、工会经费和职工教育经费	146,796.76	247,446.18	366,114.84	28,128.10
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合计	952,007.91	21,883,431.26	21,630,868.33	1,204,570.84

## 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	36,108.79	1,428,826.22	1,418,642.83	46,292.18
二、失业保险费	24,584.09	61,731.36	61,108.05	25,207.40
三、企业年金缴费				
合计	60,692.88	1,490,557.58	1,479,750.88	71,499.58

## (二十)应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	341,511,375.31	321,966,448.53
消费税		
资源税		
企业所得税	16,243,330.79	22,030,044.50
城市维护建设税	19,966,776.30	20,052,527.14
房产税	1,296,412.57	1,296,412.57
土地使用税	18,723.37	5,653,913.34

项目	期末余额	期初余额
个人所得税	730,509.37	623,802.43
教育费附加（含地方教育费附加）	13,763,848.87	13,748,502.82
其他税费	5,605,236.15	384,655.07
合计	399,136,212.73	385,756,306.40

**(二十一)其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,122,016.45	1,013,052.94
应付股利		
其他应付款	4,990,824,459.66	2,772,118,375.46
合计	4,991,946,476.11	2,773,131,428.40

## 1. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股永续债利息		
其他利息	1,122,016.45	1,013,052.94
合计	1,122,016.45	1,013,052.94

## 2. 其他应付款

## (1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	57,026,176.01	98,559,380.68
往来款项	4,933,798,283.65	2,673,558,994.78
合计	4,990,824,459.66	2,772,118,375.46

## (2) 期末余额前五名

债权单位名称	账面余额	占其他应付款余额的比例 (%)
咸宁城市发展（集团）有限责任公司	2,002,737,337.02	40.13
咸宁城市发展（集团）有限责任公司资金中心	590,576,654.72	11.83
咸宁市市政工程有限公司	776,041,378.10	15.55
湖北兴达路桥有限公司	365,886,666.67	7.33

债权单位名称	账面余额	占其他应付款余额的比例 (%)
咸宁绿意生态农业旅游投资开发有限公司	260,000,000.00	5.21
合计	3,995,242,036.51	80.05

**(二十二)一年内到期的非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	827,877,500.00	310,067,500.00
1 年内到期的应付债券	442,500,000.00	442,500,000.00
1 年内到期的长期应付款	349,004,364.00	294,259,538.54
合计	1,619,381,864.00	1,046,827,038.54

**(二十三)长期借款**

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,194,780,000.00	4,114,850,000.00
抵押借款	1,101,630,000.00	968,562,500.00
保证借款	388,029,500.00	350,000,000.00
合计	4,684,439,500.00	5,433,412,500.00

**(二十四)应付债券**

## 1. 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
2017 年咸宁城投债（13.5 亿）	1,350,000,000.00	42,943.00	10 年	1,350,000,000.00	805,986,706.85	
2019 年咸宁城投停车场建设专项债（12 亿）	1,200,000,000.00	43,629.00	7 年	1,200,000,000.00	717,312,671.09	
2020 年度第一期中期票据（20 咸宁城投 MTN001）15 亿	1,500,000,000.00	44,132.00	5 年	1,500,000,000.00	1,345,077,380.09	
2020 年城投企业债（2.9 亿）	290,000,000.00	44,148.00	5 年	290,000,000.00	289,368,262.40	
2022 年咸宁城投中期票据（10 亿）	1,000,000,000.00	44,917.00	5 年	1,000,000,000.00	995,975,948.61	
城投 2023 年第一期定向债务融资工具（6 亿）	600,000,000.00	44,981.00	5 年	600,000,000.00	598,660,000.00	
城投 2023 年第二期定向债务融资工具（4 亿）	400,000,000.00	45,027.00	5 年	400,000,000.00	399,040,000.00	
小 计	6,340,000,000.00	309,777.00	0.00	6,340,000,000.00	5,151,420,969.04	
减：一年内到期					442,500,000.00	
减：短期债券						
合 计	6,340,000,000.00	0.00	0.00	6,340,000,000.00	4,708,920,969.04	

续

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	减：一年内到期	减：短期债券

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	减：一年内到期	减：短期债券
2017 年咸宁城投债（13.5 亿）		-1,558,397.01	202,500,000.00	605,045,103.86	202,500,000.00	
2019 年咸宁城投停车场建设专项债（12 亿）		-1,315,624.55	240,000,000.00	478,628,295.64	240,000,000.00	
2020 年度第一期中期票据（20 咸宁城投 MTN001）15 亿				1,345,077,380.09		
2020 年城投企业债（2.9 亿）				289,368,262.40		
2022 年咸宁城投中期票据（10 亿）				995,975,948.61		
城投 2023 年第一期定向债务融资工具（6 亿）				598,660,000.00		
城投 2023 年第二期定向债务融资工具（4 亿）				399,040,000.00		
小 计		-2,874,021.56	442,500,000.00	4,711,794,990.60	442,500,000.00	
减：一年内到期				442,500,000.00	442,500,000.00	
减：短期债券						
合 计				4,269,294,990.60	442,500,000.00	

## (二十五)长期应付款

## 1. 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,091,890,996.22	1,240,056,785.71
专项应付款	621,610,170.26	625,873,179.12
合计	1,713,501,166.48	1,865,929,964.83

## 2. 长期应付款列示

项目	期末余额	期初余额
中国农发重点建设基金有限公司	500,309,754.73	461,465,245.64
国开发展基金公司	15,643,621.86	18,808,789.49
债权融资计划湖北银行（20 鄂咸宁城投 ZR001）		89,700,907.10
2024 年中原信托 9250 万	62,500,000.00	
国开证券股份有限公司	383,951,242.35	383,951,242.35
远东国际租赁有限公司	9,395,503.94	192,630,601.13
江苏金融租赁股份有限公司	44,054,649.00	
湖北金融租赁股份有限公司	24,000,000.00	93,500,000.00
2024 年中交雄安融资租赁有限公司（1 亿元融资租赁）	52,036,224.34	
合计	1,091,890,996.22	1,240,056,785.71

## 3. 专项应付款列示

项目	期末余额	期初余额
城区公租房补贴	288,940,000.00	288,940,000.00
房产局代管专项资金	130,641,350.55	130,818,095.56
潜山旅游基础设施建设项目	282,822.84	282,822.84
武装干部训练中心和民兵武器装备仓库项目	45.00	45.00
咸宁市妇女儿童活动中心暨科技馆滑坡治理工程地质灾害补助资金	2,000,000.00	2,000,000.00
大洲湖区域滨湖片区防洪排涝工程		4,980,000.00
保障性租赁住房补助资金	2,891,767.00	1,672,800.00
建筑垃圾项目专项债资金	33,000,000.00	33,000,000.00
餐厨项目--专项债	60,340,000.00	60,340,000.00
渗滤液项目专项债资金	38,000,000.00	38,000,000.00
温泉中心市场标准化改造项目专项债资金	17,000,000.00	17,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
保障性住房专项资金	402,634.87	1,239,415.72
咸宁城发幼儿园项目政府债券资金	44,000,000.00	44,000,000.00
甘鲁棚户区改造项目	3,600,000.00	3,600,000.00
保障性住房补助资金	511,550.00	
合计	621,610,170.26	625,873,179.12

## (二十六)实收资本

投资人	期初余额	本次增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
咸宁市城市发展(集团)有限责任公司	970,000,000.00						970,000,000.00
国开发展基金有限公司	260,000,000.00						260,000,000.00
合计	1,230,000,000.00						1,230,000,000.00

## (二十七)资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,430,412,316.01			2,430,412,316.01
其他资本公积	5,997,578,735.64		957,367,121.51	5,040,211,614.13
合计	8,427,991,051.65		957,367,121.51	7,470,623,930.14

## (二十八)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：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	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	222,647,656.03						222,647,656.03
权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额							
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在转换日公允价值大于账面价值部分	222,647,656.03						222,647,656.03
一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前产生的投资收益							
其他综合收益合计	222,647,656.03						222,647,656.03

## (二十九) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	187,256,355.76	14,187,387.22		201,443,742.98
合计	187,256,355.76	14,187,387.22		201,443,742.98

## (三十) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	1,601,890,086.00	1,435,228,869.02
期初调整金额		
本期期初余额	1,601,890,086.00	1,435,228,869.02
本期增加额	127,974,416.06	180,425,168.64
其中：本期净利润转入	127,974,416.06	180,425,168.64
其他调整因素		
本期减少额	14,187,387.22	13,763,951.66
其中：本期提取盈余公积数	14,187,387.22	13,763,951.66
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	1,715,677,114.84	1,601,890,086.00

## (三十一) 营业收入、营业成本

## 1. 营业收入类别

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,214,630,376.09	1,006,872,829.95	1,493,311,013.92	1,259,094,025.05
其他业务	2,282,358.23	2,651,100.13	5,879,419.22	1,165,219.60
合计	1,216,912,734.32	1,009,523,930.08	1,499,190,433.14	1,260,259,244.65

## (三十二) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,759,122.30	3,631,434.63
教育费附加	833,291.11	1,604,939.86
地方教育费附加	501,774.84	1,057,793.00
车船税	12,210.98	5,627.15
印花税	9,735,394.83	1,376,482.86
土地使用税	12,864,481.23	2,837,347.47
土地增值税	420.00	
房产税	1,390,597.74	4,268,187.93
其他	528,038.35	250,040.05
合计	27,625,331.38	15,031,852.95

**(三十三)销售费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬		137,424.51
办公费		2,540.30
广告宣传费		52,339.58
业务招待费		82,776.06
车辆使用费		26,533.09
折旧费	12,433.08	116,127.99
维修费用		2,160.00
售房佣金		429,470.44
水电费		550.01
其他	80,000.00	70,738.54
合计	92,433.08	920,660.52

**(三十四)管理费用**

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	21,688,934.02	26,956,136.56
办公及差旅费	902,104.34	1,608,713.29
车辆费用	249,459.09	340,140.33
通讯费	46,965.41	139,681.87

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费		196,553.35
劳务费	612,227.05	1,684,572.23
中介机构服务费	1,565,396.21	1,873,072.55
水电费	204,625.43	192,854.13
业务招待费	41,492.00	36,558.00
折旧费	10,613,948.71	13,663,010.51
维修费	234,363.44	175,917.54
摊销费	967,030.52	647,191.25
租赁费		215,160.00
装修费		
党建经费	39,305.22	96,788.84
其他	1,454,989.51	599,233.06
合计	38,620,840.95	48,425,583.51

**(三十五)财务费用**

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	79,962,576.12	62,713,161.57
减：利息收入	18,593,471.26	22,474,012.30
汇兑损益		
手续费	115,023.74	2,981,373.37
其他	174,262.01	992,150.34
合计	61,658,390.61	44,212,672.98

**(三十六)其他收益**

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	14,512,678.00	29,569,800.00
其他	13,468.00	19,951.87
合计	14,526,146.00	29,589,751.87

**(三十七)投资收益**

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-688,697.38	2,803,830.36
合计	-688,697.38	2,803,830.36

## (三十八)公允价值变动收益（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-4,941,432.67	
合计	-4,941,432.67	

## (三十九)信用减值损失（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	59,901,604.86	23,483,269.57
合计	59,901,604.86	23,483,269.57

## (四十)资产处置收益（损失以“-”号填列）

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	11,011.69	-14,098.81
合计	11,011.69	-14,098.81

## (四十一)营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得		264,133.00
接受捐赠、不需要支付的应付款项		54,550.00
与企业日常活动无关的政府补助		219,479.18
违约赔偿、罚款收入	132,464.58	
其他	6,021.46	
合计	138,486.04	538,162.18

## (四十二)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		10.44

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠支出、无法收回的应收款项	268,227.00	95,314.00
违约金、滞纳金、罚款支出	14,959,377.93	381,800.63
其他支出	539,002.44	1,394,982.70
合计	15,766,607.37	1,872,107.77

**(四十三)所得税费用**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	133,440.99	5,749,521.61
递延所得税费用	2,568,481.43	-317,459.70
合计	2,701,922.42	5,432,061.91

**(四十四)现金流量表补充资料**

## 1. 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	129,870,396.97	179,437,164.02
加: 信用减值损失	-59,901,604.86	-23,483,269.57
资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	59,609,087.00	72,209,868.25
使用权资产折旧		
无形资产摊销		729,999.64
长期待摊费用摊销	5,607,029.15	775,647.76
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)	-11,011.69	14,098.81
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	4,941,432.67	
财务费用 (收益以“-”号填列)	79,962,576.12	62,713,161.57
投资损失 (收益以“-”号填列)	688,697.38	-2,803,830.36
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-1,069,390.16	-317,612.70
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	3,637,871.59	74,215,885.34
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-869,023,734.22	1,023,367,609.06
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	562,759,574.37	-981,427,894.88

项目	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,046,504,724.52	236,044,904.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,963,575,648.84	641,475,731.57
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	628,613,163.54	620,666,872.27
减：现金的期初余额	620,666,872.27	1,566,664,256.12
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	7,946,291.27	-945,997,383.85

## 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	628,613,163.54	620,666,872.27
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	628,613,163.54	620,666,872.27
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	628,613,163.54	620,666,872.27
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (四十五)所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	31,602,400.00	抵押
存货	557,773,100.00	抵押

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	572,481,181.00	抵押
合计	1,161,856,681.00	

## 六、合并报表范围的变更

### (一)合并报表范围

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	备注
1	咸宁城发建工集团有限责任公司	全资	二级	100.00	100.00	
2	咸宁市城发市政工程有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
3	咸宁市盛欣劳务有限公司	全资	四级	100.00	100.00	
4	咸宁市泉都物贸有限公司	全资	四级	100.00	100.00	
5	湖北南楚建筑工程有限公司	全资	三级	99.8604	100.00	
6	咸宁市振泉建筑工程有限公司	全资	四级	100.00	100.00	
7	咸宁宏业土地整理经营有限公司	控股	二级	50.8475	100.00	
8	湖北桂泉建筑工程有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
9	咸宁市城市资产经营有限公司	控股	二级	27.4443	100.00	经营决策管理完全有城投公司处理
10	咸宁祺安建设投资有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
11	湖北香城泉都建设投资有限公司	全资	二级	100.00	100.00	
12	咸宁城发环保餐厨处理有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
13	咸宁城发环保渗滤液处理有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
14	咸宁城发再生资源利用有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
15	咸宁祺泰置业投资有限公司	全资	二级	100.00	100.00	
16	咸宁祺景置业投资有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
17	咸宁祺英置业投资有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
18	咸宁辰光商业运营管理有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
19	咸宁市祺顺置业有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
20	咸宁城发保障房运营管理有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
21	咸宁汉福置业有限公司	全资	三级	100.00	100.00	
22	咸宁城发城市运营服务有限公司	全资	二级	100.00	100.00	

### (二)本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	表决权比例	备注
----	-------	-------	----	------	-------	----

				(%)	(%)	
1	咸宁城发新材料有限公司	全资	二级	100.00	100.00	划转
2	咸宁市城市广告发展有限公司	全资	二级	100.00	100.00	划转
3	咸宁市城顺出租汽车有限公司	全资	二级	100.00	100.00	划转
4	咸宁市城发汽车服务有限责任公司	控股	三级	66.00	66.00	划转
5	咸宁市城发汽车管理有限责任公司	控股	四级	51.00	51.00	划转
6	咸宁市城发汽车维修服务有限公司	控股	五级	51.00	51.00	划转
7	咸宁市如居工程开发有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转
8	咸宁宏诚置业投资有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转
9	咸宁宏盛置业投资有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转
10	咸宁宏鹏置业投资有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转
11	咸宁市安居工程开发有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转
12	咸宁城发迎宾馆有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转
13	咸宁市城发大数据产业有限公司	全资	三级	100.00	100.00	划转

### (三)本年新纳入合并范围的主体

无。

## 七、在其他主体中的权益

### (一)在子公司中的权益

具体见本“附注六、合并范围的变更”。

### (二)在合营企业或联营企业中的权益

本报告期间内，本公司不存在合营企业。

本报告期间内，本公司联营企业情况如下：

企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
咸宁市融资担保集团有限责任公司	咸宁市	咸宁市	提供担保等	25.00	-	权益法
咸宁华润城投燃气有限公司	咸宁市	咸宁市	供应天然气等	30.00	-	权益法
咸宁市城发汽车服务有限责任公司	咸宁市	咸宁市	汽车服务	40.00		权益法

## 八、公允价值的披露

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。

#### (一)以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>(一) 投资性房地产</b>		<b>583,373,837.00</b>		<b>583,373,837.00</b>
1、出租的土地使用权		81,831,863.00		81,831,863.00
2、出租的建筑物		501,541,974.00		501,541,974.00
<b>(二) 其他权益工具投资</b>			<b>1,001,353,598.01</b>	<b>1,001,353,598.01</b>
1、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产			1,001,353,598.01	1,001,353,598.01
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		<b>583,373,837.00</b>	<b>1,001,353,598.01</b>	<b>1,584,727,435.01</b>

#### 九、关联方关系及其交易

##### (一)母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
咸宁城市发展 (集团) 有限责任公司	咸宁市	国有独资	200000 万元人民币	100.00	100.00

本企业最终控制方是咸宁市人民政府国有资产监督管理委员会。

##### (一)本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注六。

##### (二)本公司合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业情况详见附注六。

##### (三)其他关联方情况

其他关联方名称	与本企业关系
舒昌俊	董事长、法定代表人
饶军	副董事长、总经理
刘毅	董事
徐峰	董事
卢超	董事
郑春炎	监事会主席
杜智灵	监事
镇佳鑫	监事

其他关联方名称	与本企业关系
余谋振	监事
阚熙	监事
贾学胜	财务负责人

**(四)关联方交易**

无。

**十、承诺及或有事项**

截至 2024 年 12 月 31 日，公司未发生影响财务报表阅读的重大承诺及或有事项。

**十一、资产负债表日后事项**

截至财务报表报批日，公司未发生影响财务报表阅读的资产负债表日后事项。

**十二、母公司财务报表主要项目附注****(一)应收账款****1. 按账龄披露**

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	756,911,239.14	675,360,415.78
1 至 2 年	675,360,415.78	593,880,706.49
2 至 3 年	593,880,706.49	619,451,409.99
3 年以上	1,249,983,360.75	1,399,004,185.26
小计	3,276,135,722.16	3,287,696,717.52
减：坏账准备	47,075,251.00	104,449,065.75
合计	3,229,060,471.16	3,183,247,651.77

**2. 按坏账计提方法分类披露**

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,276,135,722.16	100.00	47,075,251.00	1.44	3,229,060,471.16

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
合计	3,276,135,722.16	100.00	47,075,251.00	1.44	3,229,060,471.16

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,287,696,717.52	100.00	104,449,065.75	3.18	3,183,247,651.77
合计	3,287,696,717.52	100.00	104,449,065.75	3.18	3,183,247,651.77

## (1) 按单项计提坏账准备

项目	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例(%)
第一阶段-未来12个月内预期信用损失)				
组合1:				
组合2:	3,276,135,722.16	47,075,251.00	3,229,060,471.16	1.44
小计	3,276,135,722.16	47,075,251.00	3,229,060,471.16	1.44
第二阶段-整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)				
组合1:				
组合2:				
小计				
第三阶段-整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)				
组合1:				
组合2:				
小计				
合计	3,276,135,722.16	47,075,251.00	3,229,060,471.16	1.44

## 3. 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	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
咸宁市财政局	3,276,135,722.16	100.00	47,075,251.00
合计	3,276,135,722.16	100.00	47,075,251.00

## (二)其他应收款

## 1. 按项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,848,175,431.66	5,534,974,297.21
合计	6,848,175,431.66	5,534,974,297.21

## 1.其他应收款

## (1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,091,404,077.99	4,459,247,449.74
1 至 2 年	2,738,956,607.52	673,745,462.92
2 至 3 年	673,740,096.20	9,038,993.97
3 年以上	348,399,099.39	397,732,146.12
小计	6,852,499,881.10	5,539,764,052.75
减：坏账准备	4,324,449.44	4,789,755.54
合计	6,848,175,431.66	5,534,974,297.21

## (2) 按款项性质分类情况披露

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,843,295,591.36	5,530,620,620.15
保证金、押金	9,038,993.97	9,038,993.97
备用金	89,687.12	89,687.12
职工保险	75,608.65	14,751.51
小计	6,852,499,881.10	5,539,764,052.75
减：坏账准备	4,324,449.44	4,789,755.54
合计	6,848,175,431.66	5,534,974,297.21

## (3) 坏账准备计提情况

## 按坏账准备计提方法分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提预期信用损失					
按组合计提预期信用损失	6,852,499,881.10	100.00	4,324,449.44	0.06	6,848,175,431.66
合计	6,852,499,881.10	100.00	4,324,449.44	0.06	6,848,175,431.66

(续)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提预期信用损失					
按组合计提预期信用损失	5,539,764,052.75	100.00	4,789,755.54	0.09	5,534,974,297.21
合计	5,539,764,052.75	100.00	4,789,755.54	0.09	5,534,974,297.21

## 按组合计提坏账准备

项目	账面余额	坏账准备	账面价值	计提比例(%)
第一阶段-未来12个月内预期信用损失)				
组合1:	28,829,662.90	4,324,449.44	24,505,213.46	15.00
组合2:	2,424,207,615.99		2,424,207,615.99	
组合3:	4,399,462,602.21		4,399,462,602.21	
小计	6,852,499,881.10	4,324,449.44	6,848,175,431.66	0.06
第二阶段-整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)				
组合1:				
组合2:				
组合3:				
小计				
第三阶段-整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)				
组合1:				
组合2:				
组合3:				
小计				
合计	6,852,499,881.10	4,324,449.44	6,848,175,431.66	0.06

## (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	4,789,755.54			4,789,755.54
期初余额在本期				
转入第二阶段				
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	465,306.10			465,306.10
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,324,449.44			4,324,449.44

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
咸宁市土地收购储备中心	往来款	2,013,015,827.99	1 年以内、1-2 年	29.38	
咸宁城市发展(集团)有限责任公司资金中心	往来款	1,328,742,845.24	1 年以内	19.39	
咸宁市城市资产经营有限公司	往来款	1,973,291,461.71	1 年以内、1-2 年、2-3 年	28.80	
咸宁市长江水利工程有限公司	往来款	533,240,331.98	1 年以内	7.78	
咸宁城市发展(集团)有限责任公司	往来款	339,196,799.28	1 年以内	4.95	
合计		6,187,487,266.20		90.30	

## (三)长期股权投资

## 1. 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	本期增减变动					期末余额	期初减值准备余额	计提减值准备	期末减值准备余额
		追加或减少投资	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				
一、子企业	3,346,632,046.86	-128,764,343.32					3,217,867,703.54			
咸宁城发建工集团有限公司	780,193,611.15						780,193,611.15			
咸宁宏业土地整理经营有限公司	347,907,451.97						347,907,451.97			
咸宁市城市资产经营有限公司	1,819,956,068.13	21,685,900.00					1,841,641,968.13			
咸宁市城市广告发展有限公司	81,991,464.43	-81,991,464.43								
咸宁市城顺出租汽车有限公司	18,458,778.89	-18,458,778.89								
湖北香城泉都建设投资有限公司	148,124,672.29						148,124,672.29			
湖北祺泰置业开发有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00			
咸宁城发新材料有限公司	50,000,000.00	-50,000,000.00								
二、合营企业										
三、联营企业	136,546,962.91	-126,272,223.46	30,352.14				10,305,091.59			
咸宁华润城投燃气有限公司	10,274,739.45		30,352.14				10,305,091.59			
咸宁市融资担保集团有限责任公司	126,272,223.46	-126,272,223.46								
合计	3,483,179,009.77	-255,036,566.78	30,352.14				3,228,172,795.13			

## (四)营业收入、营业成本

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	724,221,516.53	576,694,277.44	644,930,059.10	514,244,457.91
其他业务				
合计	724,221,516.53	576,694,277.44	644,930,059.10	514,244,457.91

## (五)投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	30,352.14	2,803,830.36
合计	30,352.14	2,803,830.36

## 十三、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

咸宁市城市建设投资开发有限公司

2025 年 4 月 22 日



仅供报告附件使用

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



# 营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码

91110114686901101X

名称 北京兴昌华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 汪和俊

出资额 540万元

成立日期 2009年03月11日

主要经营场所 北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210



经营范围 许可项目：注册会计师业务；认证服务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程造价咨询业务；税务服务；财政资金项目预算绩效评价服务；工程管理服务；企业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。（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）

登记机关



# 仅供报告附件使用

## 说明

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



发证机关：北京市财政局  
行政审批服务专用章

2023年10月23日

中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所

# 执业证书

名称：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

汪和俊

首席合伙人：汪和俊

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼1210

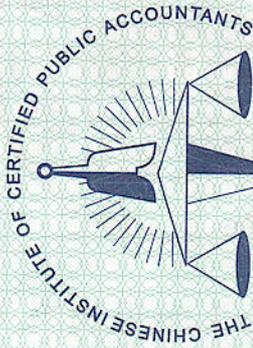
组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010054

批准执业文号：京财会许可[2009]0006号

批准执业日期：2009年1月14日





姓名	王辉
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1974-03-22
Date of birth	
工作单位	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Working unit	
身份证号码	340404197403221818
Identity card No.	



姓名: 王辉  
证书编号: 340100030107

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

340100030107

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

安徽省注册会计师协会

2005-07-06

发证日期:  
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



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

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年/月/日

12

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

北京兴华会计师事务所  
Beijing Xinghua Accounting Firm

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

年/月/日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所  
Beijing Xinghua Accounting Firm

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

年/月/日

13

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

北京兴华会计师事务所  
Beijing Xinghua Accounting Firm

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

年/月/日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

北京兴华会计师事务所(湖北)  
Beijing Xinghua Accounting Firm (Hubei)

普通合作  
General Partnership

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

年/月/日

14

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

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

年/月/日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

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

年/月/日

15



姓名 李洁  
Full name Li Jie  
性别 女  
Sex Female  
出生日期 1990-11-12  
Date of birth 1990-11-12  
工作单位 北京兴华会计师事务所(特  
殊普通合伙)湖北分所  
Working unit Beijing Xinghua Accounting Firm (Special General Partnership) Hubei Branch  
身份证号码 429006199011125163  
Identity card No. 429006199011125163



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

一年  
after



李洁 110000100393

年/月/日

2023 年 07 月 04 日

110000100393

证书编号:  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

仅供报告附件使用

6

5