

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司
2024 年度合并及母公司财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818

传真：(010) 51423816



目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并股东权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司股东权益变动表
9. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件





中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China

电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2025）第 015666 号

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了荆门市东宝区城乡建设投资有限公司（以下简称东宝城投）的财务报表，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，公允反映了东宝城投 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于东宝城投，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

东宝城投管理层对其他信息负责。其他信息包括东宝城投 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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





似乎存在重大错报。

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

东宝城投管理层（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，管理层负责评估东宝城投的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算东宝城投、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督东宝城投的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。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，就可能导致对东宝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东宝城投不能持续经营。

（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）就东宝城投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，我们对审计意见承担全部责任。

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



中国·北京

中国注册会计师：
（项目合伙人）



中国注册会计师：→



2025 年 4 月 30 日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	六、1	272,844,525.58	116,532,107.64
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	1,153,801,222.03	1,042,247,160.53
应收款项融资			
预付款项	六、3	158,285,133.62	133,738,944.22
其他应收款	六、4	1,418,910,345.47	1,288,749,442.18
存货	六、5	4,675,667,222.42	4,854,997,078.41
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	9,543,269.66	5,953,137.86
流动资产合计		7,689,051,718.78	7,442,217,870.84
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、7	116,511,545.61	116,530,408.67
其他权益工具投资	六、8	149,116,357.33	81,550,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、9	1,004,756,500.00	978,221,700.00
固定资产	六、10	6,254,274.34	8,287,581.90
在建工程	六、11	999,157,509.95	700,882,072.41
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、12	25,793,493.74	26,509,979.68
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	110,472.96	433,918.73
递延所得税资产			
其他非流动资产	六、15	14,092,622.10	14,092,622.10
非流动资产合计		2,315,792,776.03	1,926,508,283.49
资产总计		10,004,844,494.81	9,368,726,154.33

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)



合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、16	21,950,000.00	38,800,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、17	60,000,000.00	
应付账款	六、18	82,456,401.84	93,858,800.71
预收款项	六、19	1,605,025.31	1,635,292.87
合同负债	六、20	4,701,590.66	2,158,944.63
应付职工薪酬	六、21	220,594.50	236,492.15
应交税费	六、22	47,645,296.05	38,874,713.37
其他应付款	六、23	1,372,712,404.78	1,013,219,952.17
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	423,890,736.58	316,620,000.00
其他流动负债	六、25	243,760,503.28	12,536.42
流动负债合计		2,258,942,553.00	1,505,416,732.32
非流动负债：			
长期借款	六、26	2,566,144,150.48	2,553,170,000.00
应付债券	六、27	288,573,208.96	469,024,412.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、28	93,668,048.87	147,922,222.28
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、14	28,572,785.06	11,677,330.48
其他非流动负债		10,000,000.00	
非流动负债合计		2,986,958,193.37	3,181,793,964.98
负债合计		5,245,900,746.37	4,687,210,697.30
所有者权益：			
实收资本	六、29	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、30	2,091,355,168.26	2,091,355,168.26
减：库存股			
其他综合收益	六、31	85,478,455.17	35,031,991.42
专项储备			
盈余公积	六、32	176,561,104.63	171,092,038.60
未分配利润	六、33	904,064,471.21	882,041,678.91
归属于母公司所有者权益合计		4,757,459,199.27	4,679,520,877.19
少数股东权益		1,484,549.17	1,994,579.84
所有者权益合计		4,758,943,748.44	4,681,515,457.03
负债和所有者权益总计		10,004,844,494.81	9,368,726,154.33

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并利润表

2024年度

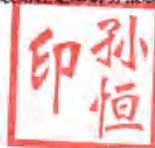
编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		331,796,460.20	330,584,604.44
其中：营业收入	六、34	331,796,460.20	330,584,604.44
二、营业总成本		327,004,283.82	330,709,052.67
其中：营业成本	六、34	263,915,951.85	270,244,389.78
税金及附加	六、35	21,513,812.41	23,412,840.14
销售费用	六、36	120,000.00	120,000.00
管理费用	六、37	20,747,388.29	28,953,717.59
研发费用			
财务费用	六、38	20,707,131.27	7,978,105.16
其中：利息费用	六、38	20,781,646.65	8,516,590.65
利息收入	六、38	112,440.27	628,337.22
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、39	947,258.28	-31,989.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	六、39	-18,863.06	-1,076,189.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、40	-1,127,495.00	-1,224,167.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、41	-1,565,436.22	-858,094.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,046,503.44	-2,238,699.71
加：营业外收入	六、42	40,500,405.36	41,293,553.51
减：营业外支出	六、43	9,772,953.69	7,326,102.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,773,955.11	31,728,751.13
减：所得税费用	六、44	-29,672.55	975,137.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,803,627.66	30,753,614.04
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,803,627.66	30,753,614.04
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		34,313,658.33	31,942,984.94
2、少数所有者损益（净亏损以“-”号填列）		-510,030.67	-1,189,370.90
六、其他综合收益的税后净额		50,446,463.75	
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		50,446,463.75	
1、不能重分类进损益的其他综合收益		50,674,768.00	
（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		50,674,768.00	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		-228,304.25	
（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		-228,304.25	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		84,250,091.41	30,753,614.04
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		84,760,122.08	31,942,984.94
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-510,030.67	-1,189,370.90

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

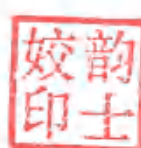
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并现金流量表
2024年度

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		228,065,202.59	129,998,994.19
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		604,744,320.53	281,744,915.96
经营活动现金流入小计		832,809,523.12	411,743,910.15
购买商品、接受劳务支付的现金		194,335,976.77	427,527,270.94
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,408,136.02	10,147,804.35
支付的各项税费		37,766,830.77	26,967,079.97
支付其他与经营活动有关的现金		271,364,398.26	210,746,333.63
经营活动现金流出小计		515,875,341.82	675,388,488.89
经营活动产生的现金流量净额		316,934,181.30	-263,644,578.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		966,121.34	1,044,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			117,759.25
投资活动现金流入小计		966,121.34	1,161,959.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,275,311.00	122,136,432.81
投资支付的现金			71,550,000.00
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			
投资活动现金流出小计		28,275,311.00	193,686,432.81
投资活动产生的现金流量净额		-27,309,189.66	-192,524,473.56
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			13,490,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			490,000.00
取得借款收到的现金		386,950,000.00	449,650,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		253,650,000.00	170,000,000.00
筹资活动现金流入小计		640,600,000.00	633,140,000.00
偿还债务支付的现金		454,182,685.52	443,280,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		185,898,602.45	171,088,466.91
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		193,904,986.09	19,100,000.00
筹资活动现金流出小计		833,986,274.06	633,468,466.91
筹资活动产生的现金流量净额		-193,386,274.06	-328,466.91
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		96,238,717.58	-456,497,519.21
加：期初现金及现金等价物余额		99,532,107.64	556,029,626.85
六、期末现金及现金等价物余额		195,770,825.22	99,532,107.64

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表
2024年度

金额单位：人民币元

项	本期金额												
	归属于母公司所有者权益											所有者权益合计	
	其他权益工具				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		少数所有者权益
	实收资本	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				2,091,355,168.26		35,031,991.42		171,092,038.60	882,041,678.91	4,679,520,877.19	1,994,579.84	4,681,515,457.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	1,500,000,000.00				2,091,355,168.26		35,031,991.42		171,092,038.60	882,041,678.91	4,679,520,877.19	1,994,579.84	4,681,515,457.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							50,446,463.75		5,469,066.03	22,022,792.30	77,938,322.08	-510,030.67	77,428,291.41
（一）综合收益总额							50,446,463.75			34,313,658.33	84,760,122.08	-510,030.67	84,250,091.41
（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									5,469,066.03	-12,290,866.03	-6,821,800.00		-6,821,800.00
1、提取盈余公积									5,469,066.03	-5,469,066.03			
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他										-6,821,800.00	-6,821,800.00		-6,821,800.00
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,500,000,000.00				2,091,355,168.26		85,478,455.17		176,561,104.63	904,064,471.21	4,757,459,199.27	1,484,549.17	4,758,943,748.44

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

制表人：

孙恒印

主管会计工作负责人：

奎古印继

会计机构负责人：

姣韵印士



合并所有者权益变动表（续）
2024年度

金额单位：人民币元

项	上期金额												
	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	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数所有者权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				2,078,355,168.26		35,031,991.42		165,103,586.23	859,292,246.34	4,637,782,992.25	1,497,142.73	4,639,280,134.98
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	1,500,000,000.00				2,078,355,168.26		35,031,991.42		165,103,586.23	859,292,246.34	4,637,782,992.25	1,497,142.73	4,639,280,134.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					13,000,000.00				5,988,452.37	22,749,432.57	41,737,884.94	497,437.11	42,235,322.05
（一）综合收益总额										31,942,984.94	31,942,984.94	-1,189,370.90	30,753,614.04
（二）所有者投入和减少资本					13,000,000.00						13,000,000.00	1,686,808.01	14,686,808.01
1、所有者投入的普通股					13,000,000.00						13,000,000.00	490,000.00	13,490,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配									5,988,452.37	-9,193,552.37	-3,205,100.00	1,196,808.01	1,196,808.01
1、提取盈余公积									5,988,452.37	-5,988,452.37			-3,205,100.00
2、提取一般风险准备													
3、对所有者分配的分配										-3,205,100.00	-3,205,100.00		-3,205,100.00
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增股本													
2、盈余公积转增股本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,500,000,000.00				2,091,355,168.26		35,031,991.42		171,092,038.60	882,041,678.91	4,679,520,877.19	1,994,579.84	4,681,515,457.03

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





资产负债表

2024年12月31日

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		97,295,629.60	88,642,300.87
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十二、1	1,108,493,946.55	993,031,675.37
应收款项融资			
预付款项		118,675,648.00	83,115,649.00
其他应收款	十二、2	1,209,456,255.61	1,105,470,546.84
存货		4,377,341,750.30	4,621,502,556.11
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			
流动资产合计		6,911,263,230.06	6,891,762,728.19
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十二、3	1,474,502,131.87	1,255,862,998.15
其他权益工具投资		149,116,357.33	81,550,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		821,283,100.00	802,181,700.00
固定资产		241,656.29	199,358.81
在建工程		828,060,278.94	551,290,510.56
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
使用权资产			
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		14,092,622.10	14,092,622.10
非流动资产合计		3,287,296,146.53	2,705,177,189.62
资产总计		10,198,559,376.59	9,596,939,917.81

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

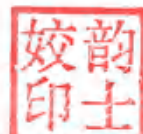
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



(承上页)



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		60,000,000.00	
应付账款		531,378.22	445,200.00
预收款项		304,876.93	
合同负债			139,293.58
应付职工薪酬			
应交税费		47,558,195.96	39,338,608.40
其他应付款		3,088,075,023.72	2,555,918,454.35
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		348,490,736.58	316,620,000.00
其他流动负债		243,650,000.00	12,536.42
流动负债合计		3,788,610,211.41	2,912,474,092.75
非流动负债：			
长期借款		1,182,784,150.48	1,402,300,000.00
应付债券		288,573,208.96	469,024,412.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		13,750.56	14,036.28
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		28,572,785.06	11,677,330.48
其他非流动负债		10,000,000.00	
非流动负债合计		1,509,943,895.06	1,883,015,778.98
负债合计		5,298,554,106.47	4,795,489,871.73
所有者权益：			
实收资本		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,087,087,202.15	2,087,087,202.15
减：库存股			
其他综合收益		85,718,355.17	35,031,991.42
专项储备			
盈余公积		176,561,104.63	171,092,038.60
未分配利润		1,050,638,608.17	1,008,238,813.91
所有者权益合计		4,900,005,270.12	4,801,450,046.08
负债和所有者权益总计		10,198,559,376.59	9,596,939,917.81

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





利润表

2024年度

编制单位：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4	321,953,235.02	315,241,716.94
减：营业成本	十二、4	258,767,076.10	253,986,524.15
税金及附加		19,236,328.69	23,321,592.58
销售费用			
管理费用		11,552,769.36	11,686,605.82
研发费用			
财务费用		9,194,337.46	1,247,971.74
其中：利息费用		9,226,986.94	1,673,932.88
利息收入		48,564.46	504,218.14
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	947,258.28	-31,989.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十二、5	-18,863.06	-1,076,189.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-958,495.00	-27,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-257,579.24	-187,811.38
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）		22,933,907.45	24,751,821.78
加：营业外收入		40,000,000.01	40,028,031.00
减：营业外支出		8,243,247.17	4,895,329.07
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,690,660.29	59,884,523.71
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,690,660.29	59,884,523.71
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		54,690,660.29	59,884,523.71
（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		50,686,363.75	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		50,674,768.00	
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		50,674,768.00	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		11,595.75	
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		11,595.75	
六、综合收益总额		105,377,024.04	59,884,523.71

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





现金流量表

2024年度

编制单位：荆门市东市区城乡建设投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		211,515,223.00	103,263,077.50
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		696,698,228.49	701,451,712.86
经营活动现金流入小计		908,213,451.49	804,714,790.36
购买商品、接受劳务支付的现金		156,587,076.89	280,726,936.88
支付给职工以及为职工支付的现金		8,173,576.14	6,737,185.64
支付的各项税费		34,422,487.42	22,781,737.89
支付其他与经营活动有关的现金		244,733,315.23	158,103,951.78
经营活动现金流出小计		443,916,455.68	468,349,812.19
经营活动产生的现金流量净额		464,296,995.81	336,364,978.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		966,121.34	1,044,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		966,121.34	1,044,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,337,309.00	71,387,478.00
投资支付的现金		218,657,996.78	336,175,366.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		228,995,305.78	407,562,844.34
投资活动产生的现金流量净额		-228,029,184.44	-406,518,644.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			13,000,000.00
取得借款收到的现金			151,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		253,650,000.00	
筹资活动现金流入小计		253,650,000.00	164,000,000.00
偿还债务支付的现金		358,272,685.52	339,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		122,982,512.72	115,209,101.23
支付其他与筹资活动有关的现金		60,009,284.40	
筹资活动现金流出小计		541,264,482.64	454,709,101.23
筹资活动产生的现金流量净额		-287,614,482.64	-290,709,101.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-51,346,671.27	-360,862,767.40
加：期初现金及现金等价物余额		73,642,300.87	434,505,068.27
六、期末现金及现金等价物余额		22,295,629.60	73,642,300.87

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额					所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	
		优先股	永续债	其他		
一、上年年末余额	1,500,000,000.00			2,087,087,202.15		4,801,450,046.08
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	1,500,000,000.00			2,087,087,202.15		4,801,450,046.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（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、对所有者分配的分配						
4、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增股本						
2、盈余公积转增股本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他综合收益结转留存收益						
6、其他						
（五）专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	1,500,000,000.00			2,087,087,202.15		4,900,005,270.12

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

姣韵印士

奎古印继

印孙恒



所有者权益变动表（续）

2024年度

金额单位：人民币元

项	上期金额				其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股					
	优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,500,000.00			2,074,087,202.15	35,031,991.42		165,103,586.23	957,547,842.57	4,731,770,622.37
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,500,000.00			2,074,087,202.15	35,031,991.42		165,103,586.23	957,547,842.57	4,731,770,622.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				13,000,000.00			5,988,452.37	50,690,971.34	69,679,423.71
（一）综合收益总额								59,884,523.71	59,884,523.71
（二）所有者投入和减少资本				13,000,000.00					13,000,000.00
1、所有者投入的普通股				13,000,000.00					13,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配									
1、提取盈余公积							5,988,452.37	-9,193,552.37	-3,205,100.00
2、提取一般风险准备							5,988,452.37	-5,988,452.37	
3、对所有者的分配								-3,205,100.00	-3,205,100.00
4、其他									
（四）股东权益内部结转									
1、资本公积转增股本									
2、盈余公积转增股本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
（六）其他									
四、本年年末余额	1,500,000.00			2,087,087,202.15	35,031,991.42		171,092,038.60	1,008,238,813.91	4,801,450,046.08

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



荆门市东宝区城乡建设投资有限公司

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、公司基本情况

1、公司历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

荆门市东宝区城乡建设投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）由荆门市东宝区国有资产监督管理局于 2009 年 9 月 11 日出资成立。注册资本为 150,000 万元，其中湖北长宁创新投资集团有限责任公司出资 128,000 万元，湖北荆门城建集团房地产开发有限公司出资 22,000 万元。本公司母公司是湖北长宁创新投资集团有限责任公司。

住所：荆门市东宝区长兴大道 9 号 D3 二楼

法定代表人：孙恒

注册资本：壹拾伍亿圆整

注册号/统一社会信用代码：91420800691798540Y

公司类型：其他有限责任公司

2、公司实际从事的主要经营活动

经营范围：区政府授权城乡资源的特许经营、城乡基础设施投资建设运营及国有资产经营，土地一、二级市场及房地产开发经营，商贸市场、物流中心开发、经营，文化旅游体育项目开发、经营，停车场开发、经营，供水及污水处理，非证券类股权投资，产业、企业及项目投资、咨询服务等相关业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 30 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本



财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司管理层对持续经营能力评估后认为不存在可能导致持续能力发生重大疑惑的事项。本公司财务报表以持续经营假设为基础。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况、2024 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

1、会计期间

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

2、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。

3、记账本位币

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购



被合并方形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量;取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

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



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

5、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

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



按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、10“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

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

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共



同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、 现金及现金等价物的确定标准

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

8、 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“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。年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，



确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且



其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。



（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，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。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。



（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

10、预期信用损失的确定方法及会计处理方法

（1）预期信用损失的范围

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（含应收款项）、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（含应收款项融资）、租赁应收款进行减值会计处理并确认损失准备。

（2）预期信用损失的确定方法

预期信用损失的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：（1）第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；（2）第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；（3）第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

预期信用损失的简化方法，即始终按相当于整个存续期预期信用损失的金额计量损失准备。

（3）预期信用损失的会计处理方法

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，并根据金融工具的种类，抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值或计入预计负债（贷款承诺或财务担保合同）或计入其他综合收益（以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资）



（4）应收款项、租赁应收款计量坏账准备的方法

本公司对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项（无论是否含重大融资成分），以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，均采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

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：

应收账款组合 1 应收政府部门、关联方款项

应收账款组合 2 应收其他款项

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

（5）其他金融资产计量损失准备的方法

对于除上述以外的金融资产，如：债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：关联方及政府单位往来款和借款

其他应收款组合 2：备用金、员工借支及代垫代扣

其他应收款组合 3：外部单位往来款和借款

对于划分为组合的其他应收款，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，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

11、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的开发产品、处在开发过程中的工程施工和开发成本等。主要包括工程施工、开发成本、开发产品、产成品（库存商品）等。

（2）发出存货的计价方法

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

（3）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，



但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物采用一次转销法摊销。

12、合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、11、预期信用损失的确定方法及会计处理方法。

13、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产和处置组

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

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



为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、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：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“预期信用损失的确定方法及会计处理方法”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，



在合并日按照应享有被合并方【股东权益/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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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



资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

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

对于本公司 2019 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按相关会计政策处理。



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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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



15、投资性房地产

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

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

16、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的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋建筑物、运输设备、办公设备及其他设备；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	30-40	5	2.38-3.17
运输设备	3-5	5	19.00-31.67
机器设备	3-10	5	9.50-31.67
办公设备及其他设备	5	5	19.00



17、在建工程

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

18、借款费用

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

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

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

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

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

19、无形资产

（1）无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约



定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	40-70	直线法

（2）使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定等无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续



使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但受益期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按费用项目的受益期限分期摊销。若长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、合同负债

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

23、职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

（1）短期薪酬

在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，企业会计准则要求或允许计入资产成本的除外。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利与辞退福利



本公司在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司向职工提供辞退福利时，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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（3）其他长期职工福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据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。

24、预计负债

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

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

24、应付债券

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

25、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。



除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

26、收入

（1）收入确认的一般原则

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

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

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



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

（2）收入确认的具体方法

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。履约义务是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格是指本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。

履约义务是在某一时段内履行、还是在某一时点履行，取决于合同条款及相关法律规定。如果履约义务是在某一时段内履行的，则本公司按照履约进度确认收入。否则，本公司于客户取得相关资产控制权的某一时点确认收入。

1) 销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司转让商品的履约义务不满足在某一时段内履行的三个条件，所以本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，在到货验收完成时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

2) 提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含维护保障服务、运维服务、工程服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，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。对于有明确的产出指标的服务合同，比如维护保障服务、运维服务等，本公司按照产出法确定提供服务的履约进度；对于少量产出指标无法明确计量的合同，采用投入法确定提供服务的履约进度。

可变对价

本公司部分与客户之间的合同存在现金折扣和价保等，形成可变对价。本公司按照期望值或最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。



销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，本公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，本公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品及所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

① 如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

② 如果合同变更不属于上述第 1 种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③ 如果合同变更不属于上述第 1 种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

27、合同成本

本公司的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。为取得合同发生的增量成本（“合同取得成本”）是指不取得合同就不会发生的成本。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。



本公司为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，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）、明确由用户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

本公司将确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“存货”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司将确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的，在资产负债表计入“其他流动资产”项目；初始确认时摊销期限在一年或一个正常营业周期以上的，在资产负债表中计入“其他非流动资产”项目。

本公司对合同取得成本、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收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。取得合同的增量成本形成的资产的摊销年限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司将超出部分计提减值准备并确认为资产减值损失：

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述两项差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

28、政府补助

（1）政府补助的类型及会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

政府文件明确规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府



补助。政府文件未明确规定补助对象的，将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据：

①政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；②政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得政策性优惠贷款贴息，财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用；财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（2）政府补助的确认时点

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

29、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）递延所得税的确认

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，确定该计税基础为其差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

（2）递延所得税的计量

递延所得税资产的确认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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。如未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的，则减记递延所得税资产的账面价值。

对与子公司及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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，确认递延所得税资产。

（3）递延所得税的净额抵消依据



同时满足下列条件时，本公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

30、租赁

本公司在合同开始日，将评估合同是否为租赁或包含租赁。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，则该合同为租赁或包含租赁。

（1）承租人的会计处理

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

1) 使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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承租人发生的初始直接费用；④承租人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。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会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。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

2) 租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。



本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

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。

（2）出租人的会计处理

本公司在租赁开始日，将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确认为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

1）经营租赁会计处理

经营租赁的租金收入在租赁期内按直线法确认。对初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入相同的确认基础分期计入当期收益，未计入租赁收款额的可变租金在实际发生时计入租金收入。

2）融资租赁会计处理

本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始入账价值中。

31、其他重要的会计政策和会计估计

（1）会计政策变更

1）2023 年 8 月 1 日，财政部发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。执行相关规定对本公司报告期内财务报表无影响。

2）2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无影响。

3）2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定了“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量、关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”等内容，该解释规定自印发之日起施行。执行解释 18 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无影响。

除上述会计政策变更的情形外，在报告期内未发生其他会计政策变更的情形。

（2）会计估计变更

无。



32、重要会计政策、会计估计的变更

无。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按13%、9%、3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
教育附加税	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加税	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额25%计缴。

2、税收优惠及批文

根据《关于荆门市东宝区城乡建设投资有限公司涉税事项的复函》，公司符合《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金有关企业所得税处理问题的通知》（财税【2011】70号文）精神，取得的财政性收入不征收所得税。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	6,113.91	21,382.53
银行存款	195,838,411.67	114,510,725.11
其他货币资金	77,000,000.00	2,000,000.00
合 计	272,844,525.58	116,532,107.64
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的 款项总额	77,073,700.36	17,000,000.00

注：期末货币资金受限 77,073,700.36 元的具体情况：

（1）在其他货币资金中，有湖北荆门农村商业银行股份有限公司东宝支行的 15,000,000.00 元定期存单，被质



押用于给湖北楚中建设集团有限公司提供担保。

(2) 在其他货币资金中,有湖北荆门农村商业银行股份有限公司东宝支行的 60,000,000.00 元定期存单,被质押用于银行承兑汇票保证金。

(3) 在其他货币资金中,有荆门市东跃置业有限公司国内保函保证金 2,000,000.00 元保函质押给荆门市东宝区人社局。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	501,824,439.25	364,348,561.52
1 至 2 年	341,869,944.52	344,575,922.14
2 至 3 年	309,028,242.93	333,443,725.37
3 年以上	1,306,904.58	126,900.00
小 计	1,154,029,531.28	1,042,495,109.03
减: 坏账准备	228,309.25	247,948.50
合 计	1,153,801,222.03	1,042,247,160.53

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	1,154,029,531.28	100.00	228,309.25	0.02	1,153,801,222.03
其中：组合 1：应收政府 部门、关联方款项	1,108,367,681.05	96.04			1,108,367,681.05
组合 2：应收其他款项	45,661,850.23	3.96	228,309.25	0.50	45,433,540.98
合 计	1,154,029,531.28	——	228,309.25	——	1,153,801,222.03

(续)



类 别	上期余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	1,042,495,109.03	100.00	247,948.50	0.02	1,042,247,160.53
其中：组合 1：应收政府 部门、关联方款项	992,905,409.87	95.24			992,905,409.87
组合 2：应收其他 款项	49,589,699.16	4.76	247,948.50	0.50	49,341,750.66
合 计	1,042,495,109.03	——	247,948.50	——	1,042,247,160.53

(3) 坏账准备的情况

类 别	上年年末余 额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
坏账准备	247,948.50	-19,639.25				228,309.25
合 计	247,948.50	-19,639.25				228,309.25

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余 额	占应收账款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
荆门市东宝区人民政府	1,108,367,681.05	96.04	
荆门市东宝区长宁实验学校	22,823,956.07	1.98	114,119.78
荆门市东宝区牌楼镇长岗村村民 委员会	10,040,000.00	0.87	50,200.00
湖北乐天冶建建设有限公司	4,460,000.00	0.39	22,300.00
湖北全信建设集团有限公司荆门 分公司	3,163,095.00	0.27	15,815.48
合 计	1,148,854,732.12	99.55	202,435.26



3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	75,360,508.44	47.61	68,524,607.90	51.24
1 至 2 年	28,827,226.70	18.21	41,264,563.50	30.85
2 至 3 年	37,158,545.92	23.48	12,930,018.92	9.67
3 年以上	16,938,852.56	10.70	11,019,753.90	8.24
合 计	158,285,133.62	100.00	133,738,944.22	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额 合计数的比例 (%)
湖北全信建设集团有限公司荆门分公司	95,810,000.00	60.53
兴润建设集团有限公司	30,000,000.00	18.95
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	16,148,214.00	10.2
荆门市东超路桥有限公司	6,508,934.00	4.11
荆门市东宝区牌楼镇粮食收储公司	2,663,300.00	1.68
合 计	151,130,448.00	95.47

4、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,418,910,345.47	1,288,749,442.18
合 计	1,418,910,345.47	1,288,749,442.18

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	286,489,607.25	219,952,458.11
1 至 2 年	141,942,986.84	139,306,218.67
2 至 3 年	62,028,117.10	54,106,069.49
3 至 4 年	54,800,013.84	61,187,762.63



账 龄	期末余额	上年年末余额
4 至 5 年	61,187,762.63	63,851,342.22
5 年以上	816,984,650.44	753,283,308.22
小 计	1,423,433,138.10	1,291,687,159.34
减：坏账准备	4,522,792.63	2,937,717.16
合 计	1,418,910,345.47	1,288,749,442.18

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方及政府单位往来款和借款	784,143,727.22	744,143,727.22
外部单位往来款和借款	639,256,609.36	547,540,721.71
其他	32,801.52	2,710.41
小 计	1,423,433,138.10	1,291,687,159.34
减：坏账准备	4,522,792.63	2,937,717.16
合 计	1,418,910,345.47	1,288,749,442.18

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	2,937,717.16			2,937,717.16
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——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	453,069.87	-	1,132,005.60	1,585,075.47
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	3,390,787.03	-	1,132,005.60	4,522,792.63



④ 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
坏账准备	2,937,717.16	1,585,075.47				4,522,792.63
合 计	2,937,717.16	1,585,075.47				4,522,792.63

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
荆门市东宝区人民政府	往来款	561,365,988.22	5 年以上	39.44	
湖北畅达交通建设有限公司	借款	233,988,815.49	注 1	16.44	1,169,944.08
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	借款	172,777,739.00	1 年以内	12.14	
荆门市东超路桥有限公司	往来款	97,652,067.52	注 2	6.86	488,260.34
荆门市东宝区产业发展基金管理办公室	借款	50,000,000.00	5 年以上	3.51	250,000.00
合 计	——	1,115,784,610.23	——	78.39	1,908,204.42

注 1: 公司对湖北畅达交通建设有限公司其他应收款期末余额中, 1 年以内 48,538,000.00 元、1-2 年 47,279,815.49 元、2-3 年 48,460,000.00 元、3-4 年 49,072,000.00 元、4-5 年 36,900,000.00 元、5 年以上 3,739,000.00 元。

注 2: 公司对荆门市东超路桥有限公司其他应收款期末余额中, 其 1 年以内 3,744,223.66 元、中 1-2 年 53,116,421.64 元、5 年以上 40,791,422.22 元。

5、 存货

(1) 存货分类

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
土地	2,294,514,560.87		2,294,514,560.87
开发成本	2,350,796,441.83		2,350,796,441.83
库存商品	30,356,219.72		30,356,219.72
合 计	4,675,667,222.42		4,675,667,222.42



(续)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
土地	2,266,922,688.87		2,266,922,688.87
开发成本	2,570,844,504.32		2,570,844,504.32
库存商品	17,229,885.22		17,229,885.22
合 计	4,854,997,078.41		4,854,997,078.41

(2) 存货跌价准备/合同履约成本减值准备

无。

6、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
待抵扣进项税和预缴税费	9,543,269.66	5,953,137.86
合 计	9,543,269.66	5,953,137.86

7、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
联营企业						
荆门东方圣境文化 旅游有限公司	112,472,100.00					
中交通力湖北工程 设计有限公司	207,696.89			-18,863.06		
湖北圣境山运营管 理有限公司	3,850,611.78					
合 计	116,530,408.67			-18,863.06		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末 余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					



被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
荆门东方圣境文化旅游有限公司				112,472,100.00	
中交通力湖北工程设计有限公司				188,833.83	
湖北圣境山运营管理有限公司				3,850,611.78	
合 计				116,511,545.61	

8、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	上年年末余额
湖北众为钙业有限公司	11,424,561.54	10,000,000.00
湖北荆门农村商业银行股份有限公司	137,691,795.79	71,550,000.00
合 计	149,116,357.33	81,550,000.00

(续)

项目名称	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
湖北众为钙业有限公司	966,121.34	1,424,561.54			并非为交易目的而持有	
湖北荆门农村商业银行股份有限公司		66,141,795.79			并非为交易目的而持有	
合 计	966,121.34	67,566,357.33				

9、投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、期初余额	978,221,700.00	978,221,700.00
二、本期变动	27,886,734.00	27,886,734.00
加：外购	7,842,300.00	7,842,300.00
存货转入	20,044,434.00	20,044,434.00



项目	房屋及建筑物	合计
三、公允价值变动	-1,351,934.00	-1,351,934.00
四、期末余额	1,004,756,500.00	1,004,756,500.00

10、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	6,254,274.34	8,287,581.90
固定资产清理		
减：减值准备		
合 计	6,254,274.34	8,287,581.90

(1) 固定资产**① 固定资产情况**

项 目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	办公及其他 设备	合 计
一、账面原值					
1、上年年末余额	16,675,845.21	983,784.99	2,720,540.39	854,809.12	21,234,979.71
2、本期增加金额	-	14,500.00	1,080.00	352,651.00	368,231.00
(1) 购置		14,500.00	1,080.00	352,651.00	368,231.00
(2) 在建工程转入					
3、本期减少金额					
4、期末余额	16,675,845.21	998,284.99	2,721,620.39	1,207,460.12	21,603,210.71
二、累计折旧					
1、上年年末余额	10,367,317.64	828,486.36	1,241,930.28	509,663.53	12,947,397.81
2、本期增加金额	2,034,290.06	21,422.92	250,917.83	94,907.75	2,401,538.56
(1) 计提	2,034,290.06	21,422.92	250,917.83	94,907.75	2,401,538.56
3、本期减少金额					
4、期末余额	12,401,607.70	849,909.28	1,492,848.11	604,571.28	15,348,936.37
三、减值准备					
1、上年年末余额					
2、本期增加金额					
3、本期减少金额					
4、期末余额					
四、账面价值					



项 目	房屋及建筑物	运输工具	机器设备	办公及其他设备	合 计
1、期末账面价值	4,274,237.51	148,375.71	1,228,772.28	602,888.84	6,254,274.34
2、上年年末账面价值	6,308,527.57	155,298.63	1,478,610.11	345,145.59	8,287,581.90

11、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	999,157,509.95	700,882,072.41
工程物资		
减：减值准备		
合 计	999,157,509.95	700,882,072.41

(1) 在建工程

① 在建工程情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
停车场项目	392,461,575.84		392,461,575.84	380,547,274.41		380,547,274.41
商贸物流园	435,598,703.10		435,598,703.10	170,743,236.15		170,743,236.15
隆安文化产业回归创业园	170,002,231.01		170,002,231.01	149,591,561.85		149,591,561.85
栗溪商贸中心	1,095,000.00		1,095,000.00			
合 计	999,157,509.95		999,157,509.95	700,882,072.41		700,882,072.41

② 本期计提在建工程减值准备情况

无。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1、上年年末余额	28,659,437.50	28,659,437.50
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		



项目	土地使用权	合计
4、期末余额	28,659,437.50	28,659,437.50
二、累计摊销		
1、上年年末余额	2,149,457.82	2,149,457.82
2、本期增加金额	716,485.94	716,485.94
(1) 计提	716,485.94	716,485.94
3、本期减少金额		
4、期末余额	2,865,943.76	2,865,943.76
三、减值准备		
1、上年年末余额		
2、本期增加金额		
3、本期减少金额		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	25,793,493.74	25,793,493.74
2、上年年末账面价值	26,509,979.68	26,509,979.68

13、长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
水厂承包收益补偿	235,067.40		235,067.40		
凯旋宾馆装修	198,851.33		88,378.37		110,472.96
合 计	433,918.73		323,445.77		110,472.96

14、递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
递延所得税负债：				
其他权益工具投资公允价值变动	16,891,589.33	67,566,357.33		
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值变动	11,681,195.73	46,724,782.90	11,677,330.48	46,709,321.90
小计	28,572,785.06	114,291,140.23	11,677,330.48	46,709,321.90



15、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预付长期资产购置款	14,092,622.10	14,092,622.10
合 计	14,092,622.10	14,092,622.10

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	11,950,000.00	19,500,000.00
信用借款	10,000,000.00	
抵押&保证借款		19,300,000.00
合 计	21,950,000.00	38,800,000.00

17、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	60,000,000.00	
合 计	60,000,000.00	

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	15,373,863.06	61,491,835.56
1-2 年	24,962,002.22	23,145,607.77
2-3 年	30,224,526.56	3,910,213.26
3 年以上	11,896,010.00	5,311,144.12
合 计	82,456,401.84	93,858,800.71

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
荆门市东超路桥有限公司	6,837,362.34	尚未结算
湖北省楚中路桥梁工程有限公司	6,203,869.00	尚未结算
钟祥市全辉工程服务有限公司	5,135,083.90	尚未结算
湖北耐石商贸有限公司	4,273,553.97	尚未结算
荆门市东宝区昀网建材商行	3,617,359.15	尚未结算



项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
荆门市东宝区典卫建材商行	3,184,701.00	尚未结算
湖北钰祥新材料有限公司	3,134,155.20	尚未结算
合 计	32,386,084.56	——

19、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收合同款	1,605,025.31	1,635,292.87
合 计	1,605,025.31	1,635,292.87

20、合同负债**(1) 合同负债情况**

项 目	期末余额	上年年末余额
预收合同款	4,701,590.66	2,158,944.63
合 计	4,701,590.66	2,158,944.63

21、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	235,857.55	10,641,213.16	10,656,476.21	220,594.50
二、离职后福利-设定提存计划	634.60	1,639,244.28	1,639,878.88	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	236,492.15	12,429,245.06	12,445,142.71	220,594.50

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	232,834.35	8,467,737.54	8,485,409.39	215,162.50
2、职工福利费		440,969.80	437,769.80	3,200.00
3、社会保险费	1,367.20	912,215.82	913,583.02	
其中：医疗及生育保险费	1,352.00	833,040.34	834,392.34	
工伤保险费	15.20	79,175.48	79,190.68	
4、住房公积金	1,656.00	820,290.00	819,714.00	2,232.00



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
5、工会经费和职工教育经费				
合 计	235,857.55	10,641,213.16	10,656,476.21	220,594.50

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	608.00	1,593,806.69	1,594,414.69	608.00
2、失业保险费	26.60	45,437.59	45,464.19	26.60
合 计	634.60	1,639,244.28	1,639,878.88	634.60

22、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	39,215,252.78	32,930,785.86
城市维护建设税	2,820,523.11	2,486,581.91
教育费附加	1,209,601.86	1,066,443.57
地方教育费附加	702,693.47	607,322.81
企业所得税	1,504.60	940,529.13
房产税	2,015,624.28	17,135.60
土地使用税	1,665,558.17	825,914.49
其他	14,537.78	
合 计	47,645,296.05	38,874,713.37

23、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,372,712,404.78	1,013,219,952.17
合 计	1,372,712,404.78	1,013,219,952.17

(1) 其他应付款

① 按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
保证金及押金	2,447,200.00	2,275,000.00
往来款	1,144,225,404.78	893,137,146.95
借款	226,039,800.00	117,807,805.22



项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	1,372,712,404.78	1,013,219,952.17

② 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
荆门市楚峰公路养护工程有限公司	189,190,000.00	未约定付款期
荆门市东展建设有限公司	150,101,764.99	未约定付款期
荆门荆冶建设有限公司	99,396,302.50	未约定付款期
荆门市东宝区公路管理段后勤服务中心	98,000,000.00	未约定付款期
荆门市东超路桥有限公司	33,000,000.00	未约定付款期
合 计	569,688,067.49	——

24、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的长期借款	193,400,000.00	90,000,000.00
一年内到期的债券本金及利息	230,490,736.58	226,620,000.00
合 计	423,890,736.58	316,620,000.00

25、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	110,503.28	12,536.42
一年期债权拍卖融资	243,650,000.00	
合 计	243,760,503.28	12,536.42

26、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	214,500,000.00	354,000,000.00
抵押质押借款	455,527,314.48	494,500,000.00
保证借款	1,498,516,836.00	1,158,170,000.00
保证抵押借款	240,000,000.00	285,500,000.00
保证质押借款	351,000,000.00	351,000,000.00
小 计	2,759,544,150.48	2,643,170,000.00
减：一年内到期的长期借款	193,400,000.00	90,000,000.00
合 计	2,566,144,150.48	2,553,170,000.00



27、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
18 荆东宝债	105,259,909.18	207,951,337.75
21 荆东宝债	308,454,388.56	382,445,868.27
22 荆东宝债	105,349,647.80	105,247,206.20
小 计	519,063,945.54	695,644,412.22
减：一年内到期的应付债券	230,490,736.58	226,620,000.00
合 计	288,573,208.96	469,024,412.22

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
18 荆东宝债	500,000,000.00	2018-3-23	7	500,000,000.00
21 荆东宝债	400,000,000.00	2021-11-30	7	400,000,000.00
22 荆东宝债	100,000,000.00	2022-1-27	7	100,000,000.00
合 计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00



(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	一年内到期的 债券本金	本期偿还	期末余额
18 荆东宝债	207,951,337.75		8,980,000.00	2,928,571.43	105,259,909.18	114,600,000.00	
21 荆东宝债	382,445,868.27		25,558,356.16	6,451,939.63	100,358,356.17	106,001,775.50	208,096,032.39
22 荆东宝债	105,247,206.20		5,980,000.00	102,710.70	24,872,471.23	5,980,269.10	80,477,176.57
合计	695,644,412.22		40,518,356.16	9,483,221.76	230,490,736.58	226,582,044.60	288,573,208.96



28、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	93,654,298.31	147,550,000.00
专项应付款	13,750.56	372,222.28
合 计	93,668,048.87	147,922,222.28

(1) 长期应付款明细列示如下

借款单位	贷款单位	利率 (%)	起息日期	到期日期	期末余额	备注
中国农发重点建设基金有限公司	湖北飞腾建设投资有限公司	1.20	2016/6/16	2026/6/5	31,200,000.00	注
君创国际融资租赁有限公司	荆门市东振水务有限公司	6.78	2023/12/13	2026/12/20	38,166,515.63	
君创国际融资租赁有限公司	荆门市东振水务有限公司	6.78	2023/12/4	2026/12/10	24,287,782.68	
合 计					93,654,298.31	

注：中国农发重点建设基金有限公司与子公司湖北飞腾建设投资有限公司签订《投资协议》对该公司增资，并已完成工商变更登记，但需定期支付固定收益，故该投资实际为债权投资，列在长期应付款。

(2) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
国有粮食企业改革过渡项目	358,186.00	489,900.00	848,086.00	
紫薇雅著保交楼项目	14,036.28	788,736.28	789,022.00	13,750.56
合 计	372,222.28	1,278,636.28	1,637,108.00	13,750.56

29、实收资本

投资者名称	上年年末余额		本期 增加	本期 减少	期末余额	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	1,280,000,000.00	85.33			1,280,000,000.00	85.33
湖北荆门城建集团房地产开发有限公司	220,000,000.00	14.67			220,000,000.00	14.67
合 计	1,500,000,000.00	100.00			1,500,000,000.00	100.00



30、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价	22,800,300.00			22,800,300.00
二、其他资本公积	2,068,554,868.26			2,068,554,868.26
合 计	2,091,355,168.26			2,091,355,168.26

31、其他综合收益

项目	上年末 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（或 留存收 益）	减：所得税 费用	税后归属于 母公司	税后 归属 于少 数股 东	
一、不能重分 类进损益的 其他综合收 益		67,566,357.33		16,891,589.33	50,674,768.00		50,674,768.00
其中：其他 权益工具投 资公允价值 变动		67,566,357.33		16,891,589.33	50,674,768.00		50,674,768.00
二、将重分类 进损益的其 他综合收益	35,031,991.42	-224,439.00		3,865.25	-228,304.25		34,803,687.17
其中：其他资 产转换为公 允价值模式 计量的投资 性房地产	35,031,991.42	-224,439.00		3,865.25	-228,304.25		34,803,687.17
合计	35,031,991.42	67,341,918.33		16,895,454.58	50,446,463.75		85,478,455.17

32、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	118,892,038.60	5,469,066.03		124,361,104.63
任意盈余公积	52,200,000.00			52,200,000.00
合 计	171,092,038.60	5,469,066.03		176,561,104.63

33、未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	882,041,678.91	859,292,246.34
会计政策变更调整		
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	882,041,678.91	859,292,246.34



项 目	本期	上期
加：本期归属于母公司股东的净利润	34,313,658.33	31,942,984.94
减：提取法定盈余公积	5,469,066.03	5,988,452.37
应付普通股股利	6,821,800.00	3,205,100.00
期末未分配利润	904,064,471.21	882,041,678.91

34、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	327,010,402.66	262,662,514.80	327,641,399.46	269,717,820.51
综合开发建设	321,084,699.10	255,618,357.27	314,573,676.19	253,986,524.15
水费及管网维修收入	2,890,941.10	4,467,398.24	2,158,451.30	4,996,598.61
建筑材料销售	32,123.89	31,892.44	10,029,380.50	9,896,162.63
其他	3,002,638.57	2,544,866.85	879,891.47	838,535.12
二、其他业务小计	4,786,057.54	1,253,437.05	2,943,204.98	526,569.27
资金占用费			477,830.19	37,994.51
租金	4,736,458.94	1,253,437.05	2,288,392.49	323,229.63
其他	49,598.60		176,982.30	165,345.13
合 计	331,796,460.20	263,915,951.85	330,584,604.44	270,244,389.78

35、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
房产税	13,420,557.29	19,536,726.14
土地使用税	6,714,997.66	3,260,952.02
印花税	401,682.93	33,816.64
土地增值税	381,202.44	
城市维护建设税	341,222.34	337,039.10
教育费附加	146,565.67	146,331.75
地方教育附加	96,964.08	97,554.49
车船使用税	10,620.00	420.00
合 计	21,513,812.41	23,412,840.14



36、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
配送费	120,000.00	120,000.00
合 计	120,000.00	120,000.00

37、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
职工薪酬	13,137,222.66	10,373,856.64
中介机构费	2,861,045.65	7,956,565.24
运营支出	2,256,890.00	6,828,818.39
办公费	600,460.92	435,491.06
职工福利费	456,369.80	
其他	414,704.03	544,888.18
劳务派遣费	372,377.91	387,815.41
折旧摊销费	230,161.64	173,294.82
公务用车维护费	210,381.28	280,484.76
差旅费	78,894.28	107,632.57
宣传费	60,771.50	256,157.15
招待费	36,381.00	56,305.80
工会经费	30,587.62	
维修费	1,140.00	681,861.83
装修费		870,545.74
合 计	20,747,388.29	28,953,717.59

38、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	20,781,646.65	8,516,590.65
减：利息收入	112,440.27	628,337.22
手续费支出	37,924.89	89,851.73
合 计	20,707,131.27	7,978,105.16

39、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-18,863.06	-1,076,189.49



项 目	本期金额	上期金额
其他权益工具投资持有期间的投资收益	966,121.34	1,044,200.00
合 计	947,258.28	-31,989.49

40、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产	-1,127,495.00	-1,224,167.71
合 计	-1,127,495.00	-1,224,167.71

41、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	19,639.25	-208,243.04
其他应收款坏账损失	-1,585,075.47	-649,851.24
合 计	-1,565,436.22	-858,094.28

42、营业外收入

(1) 营业外收入分项列示

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	40,498,898.85	40,450,800.50	40,498,898.85
其他	1,506.51	842,753.01	1,506.51
合 计	40,500,405.36	41,293,553.51	40,500,405.36

(2) 计入营业外收入的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
开发建设补助	40,000,000.00	40,000,000.00	与收益相关
运营维护补助	480,900.00	424,722.50	与收益相关
稳岗补贴	17,857.00	26,078.00	与收益相关
退个税手续费	122.17		与收益相关
税收返还	19.68		与收益相关
合 计	40,498,898.85	40,450,800.50	



43、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
行政性罚款、滞纳金	9,283,053.69	6,178,263.74	9,283,053.69
赔偿款		140,000.00	
其他	489,900.00	1,007,838.93	489,900.00
合 计	9,772,953.69	7,326,102.67	9,772,953.69

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	-29,672.55	975,137.09
递延所得税费用		
合 计	-29,672.55	975,137.09

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	33,803,627.66	30,753,614.04
加：资产减值准备		
信用减值损失	1,565,436.22	858,094.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、投资性房地产折旧	2,401,538.56	2,449,994.10
使用权资产折旧		
无形资产摊销	716,485.94	
长期待摊费用摊销	323,445.77	301,351.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	1,127,495.00	1,224,167.71
财务费用（收益以“—”号填列）	20,781,646.65	8,516,590.65
投资损失（收益以“—”号填列）	-947,258.28	31,989.49



补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	109,123,401.89	-130,259,479.09
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-271,416,722.21	-418,952,777.91
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	419,455,084.10	241,431,876.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	316,934,181.30	-263,644,578.74
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		——
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		——
现金的期末余额	195,770,825.22	99,532,107.64
减：现金的年初余额	99,532,107.64	556,029,626.85
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	96,238,717.58	-456,497,519.21

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上期期末余额
一、现金	195,770,825.22	99,532,107.64
其中：库存现金	6,113.91	21,382.53
可随时用于支付的银行存款	195,764,711.31	99,510,725.11
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	195,770,825.22	99,532,107.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

46、所有权或使用权受限制的资产



项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	77,073,700.36	主要原因：1、15,000,000.00 元质押给银行用于取得借款；2、60,000,000.00 元银行承兑汇票保证金；3、2,000,000.00 元保函质押。
存货	1,213,073,299.53	主要原因：1、124,304,987.57 元存货抵押给重庆三峡担保集团股份有限公司武汉分公司用于为 18 荆东宝债提供担保；.2、564,356,767.42 元存货抵押给银行用于取得借款；3、524,411,544.54 元存货抵押给银行用于其他公司取得借款。
无形资产	25,793,493.74	抵押给银行用于取得借款
投资性房地产	930,484,400.00	抵押给银行用于取得借款
合 计	2,246,424,893.63	

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、其他原因的合并范围变动

2024 年公司合并范围内子公司增加 5 户，主要是本公司本期出资设立 5 家子公司：

荆门市东淘建设有限公司于 2023 年 8 月 17 日设立，注册资本 10,000.00 万元，本公司持股比例 100%，从 2024 年开始营业。

荆门市东清投资发展有限公司于 2023 年 11 月 3 日设立，注册资本 10,000.00 万元，本公司持股比例 100%，从 2024 年开始营业。

湖北东达新能源有限公司于 2024 年 7 月 16 日设立，注册资本 5,000.00 万元，本公司持股比例 100%。

荆门市秋景农业发展有限公司于 2024 年 9 月 14 日设立，注册资本 10,000.00 万元，本公司持股比例 100%。

荆门市秋露农业发展有限公司于 2024 年 9 月 6 日设立，注册资本 10,000.00 万元，本公司持股比例 100%。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益



(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
湖北东博投资发展有限公司	荆门市	3,075	荆门市	资本市场服务	65.04		投资设立
荆门开拓劳务服务有限公司	荆门市	100	荆门市	商务服务业	100		投资设立
湖北飞腾建设投资有限公司(注1)	荆门市	9,680	荆门市	房地产业	51.65		投资设立
湖北骏业投资发展有限公司	荆门市	10,000	荆门市	房地产业	100		投资设立
荆门市东跃置业有限公司	荆门市	10,000	荆门市	房地产业	100		投资设立
荆门市东腾建设有限公司	荆门市	6,000	荆门市	土木工程建筑业	100		投资设立
荆门市东振水务有限公司(注2)	荆门市	10,000	荆门市	水的生产和供应业	100		投资设立
荆门市东辉投资有限公司	荆门市	10,000	荆门市	其他金融业	100		投资设立
荆门市东硕建设投资有限公司	荆门市	10,000	荆门市	资本市场服务	100		投资设立
湖北超科信安网络科技有限公司	荆门市	1,000	荆门市	软件和信息技术服务业	51		投资设立
荆门市东投粮油贸易有限公司	荆门市	2,000	荆门市	农副食品加工业	100		投资设立
荆门市东澜建设有限公司	荆门市	10,000	荆门市	房屋建筑业	100		投资设立
荆门市瑞博建设有限公司	荆门市	10,000	荆门市	土木工程建筑业	100		投资设立
湖北东投诚悦智慧物业服务有限公司	荆门市	100	荆门市	房地产业	51		投资设立
荆门市东投文化旅游发展有限公司	荆门市	5,000	荆门市	公共设施管理业	100		投资设立
荆门市东泰建筑工程有限公司	荆门市	10,000	荆门市	房屋建筑业	76.50		非同一控制下的企业合并
荆门市东洵建设有限公司	荆门市	10,000	荆门市	建筑业	100		投资设立
荆门市东清投资发展有限公司	荆门市	10,000	荆门市	租赁和商务服务业	100		投资设立
荆门市秋景农业发展有限公司	荆门市	10,000	荆门市	农、林、牧、渔业	100		投资设立
荆门市秋露农业发展有限公司	荆门市	10,000	荆门市	农、林、牧、渔业	100		投资设立
湖北东达新能源有限公司	荆门市	5,000	荆门市	电力、热力、燃气及水生产	100		投资设立



子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质 和供应业	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	

注 1：公司对湖北飞腾建设投资有限公司（以下简称“目标公司”）持股比例为 51.65%，实际控股权为 100%，主要原因系这家子公司的另一股东为中国农发重点建设基金有限公司（以下简称“农发基金”），依据投资协议约定，农发基金不向目标公司派董事、监事、高级管理人员，不直接参与目标公司的日常正常经营。

注 2：公司所持有的荆门市东振水务有限公司全部股权已质押。

（2）重要的非全资子公司

无。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	荆门市	产业投资	19,350 万	85.33	85.33

本公司实际控制人为荆门市东宝区国有资产监督管理局。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的联营企业情况

被投资单位名称	关联关系	组织机构代码
荆门东方圣境文化旅游有限公司	联营企业	91420800MA491GL56P
中交通力湖北工程设计有限公司	联营企业	91420802MA49D5YM32
湖北圣境山运营管理有限公司	联营企业	91420802MA49M8LN67

4、关联方交易情况

（1）关联担保情况

截止资产负债表日，关联方担保情况：



保证人或抵押 权人	被担保方	担保金额 (万元)	担保 方式	担保 起始日	担保 到期日	备 注
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北长宁创新投 资集团有限责任 公司	4,300.00	连带责任保证	2019/12/24	2027/6/24	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北长宁创新投 资集团有限责任 公司	10,000.00	连带责任保证	2019/12/16	2027/6/16	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北长宁创新投 资集团有限责任 公司	10,450.00	连带责任保证	2022/9/18	2042/9/18	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北长宁创新投 资集团有限责任 公司	15,300.00	连带责任保证	2019/6/20	2034/6/19	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北长宁创新投 资集团有限责任 公司	9,375.00	连带责任保证	2021/6/25	2027/6/25	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北长宁创新投 资集团有限责任 公司	2,105.00	连带责任保证	2020/4/9	2027/7/17	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北骏业投资发 展有限公司	4,800.00	连带责任保证	2020/5/25	2032/5/24	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北骏业投资发 展有限公司	24,000.00	连带责任保证	2022/1/10	2036/1/9	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东跃置业 有限公司	26,581.00	连带责任保证	2021/4/28	2036/4/25	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东腾建设 有限公司	490.00	连带责任保证	2023/2/28	2026/2/28	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东硕建设 有限公司	28,960.00	连带责任保证	2022/9/7	2039/12/20	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东澜建设 有限公司	14,300.00	连带责任保证	2024/9/20	2039/9/19	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北东达新能源 有限公司	15,000.00	连带责任保证	2024/12/16	2039/12/15	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市瑞博建设 有限公司	10,095.00	连带责任保证	2023/3/23	2038/3/22	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东振水务 有限公司	195.00	连带责任保证	2024/2/1	2025/2/1	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东投粮油 贸易有限公司	1,000.00	连带责任保证	2024/9/24	2025/9/23	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北东博投资发 展有限公司	3,500.00	不动产抵押担保	2016/1/26	2028/1/25	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北东博投资发 展有限公司	5,650.00	委托代建合同项下 应收账款专户质押 担保	2016/1/26	2028/1/25	
合计		186,101.00				



(2) 本公司无需要披露的其他关联交易事项。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				
湖北圣境山运营管理有限公司	224,407.00			
合 计	224,407.00			
其他应收款				
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	172,777,739.00		132,777,739.00	
中交通力湖北工程设计有限公司	40,677.00			
合 计	172,818,416.00		132,777,739.00	

(2) 应付项目

关联方	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款				
荆门东方圣境文化旅游有限公司	8,780,000.00		8,780,000.00	
合 计	8,780,000.00		8,780,000.00	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止资产负债表日，本公司无需披露的承诺事项。

2、或有事项

截止资产负债表日，对外担保情况：

保证人或抵押人	被担保方	担保金额 (万元)	担保方式	担保起始日	担保到期日	备注
荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	湖北省楚中公路桥梁工程有限公司	15,000.00	连带责任保证	2020/3/28	2027/3/28	
荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	荆门市东展建设有限公司	14,140.00	连带责任保证	2023/1/19	2031/1/18	
荆门市东宝区城乡建设投资有限公司	湖北畅达交通建设有限公司	13,400.00	连带责任保证	2016/12/28	2031/12/27	



保证人或抵押 权人	被担保方	担保金额 (万元)	担保 方式	担保 起始日	担保 到期日	备 注
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北畅达交通 建设有限公司	4,400.00	连带责任保证	2022/8/19	2025/8/19	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北畅达交通 建设有限公司	32,000.00	不动产抵押担保	2017/1/23	2033/12/31	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北祥泰环卫 保洁有限责任 公司	3,400.68	连带责任保证	2023/11/8	2026/11/10	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北东翔建设 投资有限公司	880.00	连带责任保证	2022/3/20	2027/3/20	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东超路 桥有限公司	850.00	连带责任保证	2023/9/20	2025/9/20	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	荆门市东超路 桥有限公司	195.00	连带责任保证	2023/11/24	2027/11/25	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北东翔建设 投资有限公司	10,250.00	抵押担保、委托代 建合同项下应收账 款专户质押担保	2015/10/26	2027/10/25	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北振东宏厦 建筑有限公司	1,000.00	不动产抵押担保	2024/3/27	2025/3/26	
荆门市东宝区 城乡建设投资 有限公司	湖北振东宏厦 建筑有限公司	1,000.00	连带责任保证	2024/3/27	2025/3/26	
合计		75,065.83				

3、其他

无。

十一、资产负债表日后事项

截止至财务报告日止，公司不存在需要披露的资产负债表日后事项。

十二、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	499,732,271.18	318,979,107.44
1 至 2 年	318,979,107.44	341,662,581.64
2 至 3 年	289,656,302.43	332,263,720.79
3 年以上	126,900.00	126,900.00
小 计	1,108,494,581.05	993,032,309.87



账 龄	期末余额	上年年末余额
减：坏账准备	634.50	634.50
合 计	1,108,493,946.55	993,031,675.37

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	1,108,494,581.05	100.00	634.50	0.00	1,108,493,946.55
其中：组合 1：应收政府 部门、关联方款项	1,108,367,681.05	99.99	-	-	1,108,367,681.05
组合 2：应收其他 款项	126,900.00	0.01	634.50	0.50	126,265.50
合 计	1,108,494,581.05	——	634.50	——	1,108,493,946.55

(续)

类 别	上期余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
按单项计提坏账准备的 应收账款					
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	993,032,309.87	100.00	634.50	0.00	993,031,675.37
其中：组合 1：应收政府 部门、关联方款项	992,905,409.87	99.99			992,905,409.87
组合 2：应收其他 款项	126,900.00	0.01	634.50	0.50	126,265.50



类 别	上期余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
合 计	993,032,309.87	100.00	634.50	——	993,031,675.37

(3) 坏账准备的情况

类 别	上年年末 余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转 回	转销或核销	其他减少	
坏账准备	634.50					634.50
合 计	634.50					634.50

(4) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的大额期末余额的应收账款情况

债务人名称	应收账款期末余 额	占应收账款期末余 额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
荆门市东宝区人民政府	1,108,367,681.05	99.99	
合 计	1,108,367,681.05	99.99	

2、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,209,456,255.61	1,105,470,546.84
合 计	1,209,456,255.61	1,105,470,546.84

(1) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	238,423,099.66	126,927,984.99
1 至 2 年	68,213,967.99	136,208,173.33
2 至 3 年	60,930,434.33	54,106,069.49



账 龄	期末余额	上年年末余额
3 至 4 年	54,068,013.84	61,187,762.63
4 至 5 年	61,187,762.63	23,559,920.00
5 年以上	728,693,228.22	705,283,308.22
小 计	1,211,516,506.67	1,107,273,218.66
减：坏账准备	2,060,251.06	1,802,671.82
合 计	1,209,456,255.61	1,105,470,546.84

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
关联方及政府单位往来款和借款	799,466,295.55	746,738,855.55
外部单位往来款和借款	412,050,211.12	360,534,363.11
小 计	1,211,516,506.67	1,107,273,218.66
减：坏账准备	2,060,251.06	1,802,671.82
合 计	1,209,456,255.61	1,105,470,546.84

③ 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
上年年末余额	2,937,717.16			2,937,717.16
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——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	257,579.24			257,579.24
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	2,060,251.06	-	-	2,060,251.06



④ 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
坏账准备	1,802,671.82	257,579.24				2,060,251.06
合 计	1,802,671.82	257,579.24				2,060,251.06

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
荆门市东宝区人民政府	往来款	611,365,988.22	5 年以上	50.46	
湖北畅达交通建设有限公司	借款	233,988,815.49	注	19.31	1,169,944.08
湖北长宁创新投资集团有限责任公司	借款	172,777,739.00	1 年以内	14.26	
荆门市东宝区产业发展基金管理办公室	借款	50,000,000.00	5 年以上	4.13	250,000.00
东宝区慈心美德公司非法集资案及遗留问题处置专案组	借款	37,378,000.00	5 年以上	3.09	186,890.00
合计	——	1,105,510,542.71	——	91.25	1,606,834.08

注：公司对湖北畅达交通建设有限公司其他应收款期末余额中，1 年以内 48,538,000.00 元、1-2 年 47,279,815.49 元、2-3 年 48,460,000.00 元、3-4 年 49,072,000.00 元、4-5 年 36,900,000.00 元、5 年以上 3,739,000.00 元。



3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	期末余额			上期期末余额		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
对子公司投资	1,357,990,586.26		1,357,990,586.26	1,139,332,589.48		1,139,332,589.48
对联营、合营企业投资	116,511,545.61		116,511,545.61	116,530,408.67		116,530,408.67
合计	1,474,502,131.87	-	1,474,502,131.87	1,255,862,998.15	-	1,255,862,998.15

(2) 对子公司投资

被投资单位	上期期末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
湖北东博投资发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
荆门开拓劳务服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
湖北飞腾建设投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
湖北骏业投资发展有限公司	292,994,253.85	94,875,032.30		387,869,286.15		
荆门市东腾建设有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
荆门市东振水务有限公司	23,587,259.33			23,587,259.33		
荆门市东跃置业有限公司	435,298,160.30	17,322,907.48		452,621,067.78		
荆门市东辉投资有限公司	70,120,000.00			70,120,000.00		
荆门市东硕建设投资有限公司	141,750,000.00			141,750,000.00		



被投资单位	上期期末余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
荆门市东投粮油贸易有限公司	1,810,000.00	489,900.00		2,299,900.00		
湖北超科信安网络科技有限公司	2,550,000.00			2,550,000.00		
荆门市东泰建筑工程有限公司	3,075,300.00			3,075,300.00		
荆门市瑞博建设有限公司	28,937,616.00	272,307.00		29,209,923.00		
湖北东投诚悦智慧物业服务有限公司	510,000.00			510,000.00		
荆门市东澜建设有限公司	7,500,000.00	63,900,000.00		71,400,000.00		
荆门市东投文化旅游发展有限公司	200,000.00	286,050.00		486,050.00		
荆门市东清投资发展有限公司	-	1,610,100.00		1,610,100.00		
湖北东达新能源有限公司	-	38,850,000.00		38,850,000.00		
荆门市秋露农业发展有限公司	-	500,000.00		500,000.00		
荆门市东洵建设有限公司	-	51,700.00		51,700.00		
荆门市秋景农业发展有限公司	-	500,000.00		500,000.00		
合 计	1,139,332,589.48	218,657,996.78	-	1,357,990,586.26		

(3) 合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动
中交通力湖北工程设计有限公司	207,696.89			-18,863.06		



被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动
荆门东方圣境文化旅游有限公司	112,472,100.00					
湖北圣境山运营管理有限公司	3,850,611.78					
合 计	116,530,408.67	-	-	-18,863.06		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末 余额
	宣告发放现金股利或 利润	计提减值准备	其他		
中交通力湖北工程设计有限公司				188,833.83	
荆门东方圣境文化旅游有限公司				112,472,100.00	
湖北圣境山运营管理有限公司				3,850,611.78	
合 计				116,511,545.61	



4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
一、主营业务小计	321,117,231.22	258,767,076.10	314,573,676.19	253,986,524.15
综合开发建设	321,117,231.22	258,767,076.10	314,573,676.19	253,986,524.15
二、其他业务小计	836,003.80		668,040.75	
资金占用费			190,210.56	
租金	836,003.80		477,830.19	
合 计	321,953,235.02	258,767,076.10	315,241,716.94	253,986,524.15

5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-18,863.06	-1,076,189.49
其他权益工具投资持有期间的投资收益	966,121.34	1,044,200.00
合 计	947,258.28	-31,989.49

十三、财务报表的批准

本财务报表于 2025 年 4 月 30 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：荆门市东宝区城乡建设投资有限公司



(此页无正文，为荆门市东宝区城乡建设投资有限公司 2024 年度财务报表附注的签字盖章页)

第 4 页至第 81 页的财务报表附注由下列负责人签署

企业负责人



签名: _____

日期: 2025.4.30

主管会计工作负责人



签名: _____

日期: 2025.4.30

会计机构负责人



签名: _____

日期: 2025.4.30





营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



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



名称 中兴华会计师事务所(普通合伙)
类型 特殊普通合伙合伙企业

执行事务合伙人 李尊农、乔久华

出资额 8916 万元

成立日期 2013 年 11 月 04 日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼
20 层

经营范围

一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；资产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 02 月 27 日



企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李尊农

主任会计师：

经营场所：北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000167

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0066号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0014686

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、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

北京市财政局

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制


 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
 中国注册会计师协会



姓名: 宁兰华
 Full name: _____
 性别: 女
 Sex: _____
 出生日期: 1965年10月17日
 Date of birth: _____
 工作单位: 湖北中庆会计师事务所有限公司
 Working unit: _____
 身份证号码: 422429651017830
 Identity card No.: _____


 年度检验登记
 Annual Renewal Register

本证书有效
 This certificate is valid
 有效期至: 2020年12月31日
 Valid until: 2020年12月31日



证书编号: 421600613404
 No. of Certificate: _____
 批准注册协会: 湖北注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: _____
 发证日期: 1999年10月10日
 Date of Issuance: _____


 年度检验登记
 Annual Renewal Register

本证书继续有效
 This certificate is valid
 有效期至: 2013年12月31日
 Valid until: 2013年12月31日


 年度检验登记
 Annual Renewal Register

本证书继续有效
 This certificate is valid for this renewal
 有效期至: 2013年12月31日
 Valid until: 2013年12月31日



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

同意调出: 张佳
 Agree the holder to be transferred from: _____
 转出协会盖章: 2016年10月17日
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs: _____

同意调入: 中庆
 Agree the holder to be transferred to: _____
 转入协会盖章: 2016年10月17日
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs: _____

注意事项
 NOTES

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



