

合并资产负债表

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		5,881,223,524.00	4,056,075,827.92
交易性金融资产		2,258,279,758.07	2,903,076,005.42
衍生金融资产			
应收票据		444,292,237.69	320,003,384.54
应收账款		2,262,023,924.22	2,156,316,536.66
应收款项融资			
预付款项		903,634,584.88	1,082,771,348.08
其他应收款		5,217,281,421.63	5,117,098,324.97
其中：应收利息		319,566,503.27	342,822,064.19
应收股利		8,049,675.37	8,049,675.37
存货		2,499,911,274.83	2,387,574,077.92
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		1,728,134,812.50	2,059,102,870.56
其他流动资产		708,649,964.10	880,965,608.21
流动资产合计		21,903,431,501.92	20,962,983,984.28
非流动资产：			
债权投资		6,962,918,116.13	6,717,650,399.11
其他债权投资			
长期应收款		400,172,274.38	445,024,326.53
长期股权投资		5,994,364,465.23	5,909,939,451.17
其他权益工具投资		4,696,290,594.21	4,679,866,840.75
其他非流动金融资产		1,971,049,258.05	1,945,548,068.19
投资性房地产		39,230,998,511.58	39,213,844,147.13
固定资产		460,810,629.17	469,805,706.91
在建工程		1,312,904.28	244,104.73
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		6,313,037.00	7,144,180.46
无形资产		107,513,498.13	108,558,794.97
开发支出			
商誉		19,746,738.55	19,746,738.55
长期待摊费用		18,870,070.41	19,904,986.68
递延所得税资产		252,923,501.96	253,020,857.47
其他非流动资产		471,116,326.70	471,084,871.84
非流动资产合计		60,594,399,925.78	60,261,383,474.49
资产总计		82,497,831,427.70	81,224,367,458.77

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

杨双双

合并资产负债表（续）

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年6月30日

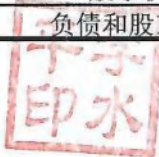
单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		5,083,888,555.82	5,491,055,414.71
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		1,253,666,655.65	831,740,294.71
应付账款		898,261,819.20	930,521,169.87
预收款项		24,363,584.16	11,043,855.04
合同负债		146,380,847.89	179,879,877.89
应付职工薪酬		20,627,097.46	30,526,331.09
应交税费		121,637,009.41	166,068,216.59
其他应付款		4,940,684,016.27	4,437,483,264.07
其中：应付利息			
应付股利		344,010.89	344,010.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,388,424,080.46	5,543,559,626.40
其他流动负债		191,453,547.23	188,655,082.98
流动负债合计		18,069,387,213.55	17,810,533,133.35
非流动负债：			
长期借款		8,529,070,950.06	6,911,598,332.00
应付债券		9,601,344,475.65	9,496,685,915.58
租赁负债		5,684,230.95	5,898,318.12
长期应付款		3,952,899,765.57	4,452,442,634.13
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		105,185,233.19	127,733,038.25
递延所得税负债		1,573,876,172.50	1,577,362,236.28
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,768,060,827.92	22,571,720,474.36
负债合计		41,837,448,041.47	40,382,253,607.71
股东权益：			
实收资本（或股本）		4,771,331,200.00	4,771,331,200.00
其他权益工具		-33,111,926.40	-33,111,926.40
资本公积		32,473,971,836.38	32,476,193,636.38
其他综合收益		-315,321,294.28	-316,935,365.46
专项储备		7,418,796.64	8,837,311.22
盈余公积		22,963,682.64	22,963,682.64
未分配利润		2,792,707,008.99	2,960,505,260.08
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		39,719,959,303.97	39,889,783,798.46
*少数股东权益		940,424,082.26	952,330,052.60
股东权益合计		40,660,383,386.23	40,842,113,851.06
负债和股东权益总计		82,497,831,427.70	81,224,367,458.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：杨双双



合并利润表

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

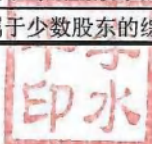
项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		2,239,865,030.11	4,331,780,160.34
减：营业成本		1,923,646,389.79	3,830,038,829.57
税金及附加		45,300,087.24	77,339,486.77
销售费用		12,481,897.19	21,456,284.96
管理费用		170,941,835.30	187,814,089.54
研发费用			
财务费用		292,648,195.41	308,434,050.56
其中：利息费用		439,614,121.81	441,503,186.58
利息收入		152,922,595.68	136,248,264.58
加：其他收益		26,575,638.20	28,086,353.78
投资收益（损失以“-”号填列）		340,352,960.78	33,428,028.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-219,137,382.06	-291,410,860.83
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-52,007,331.20	-1,052,745.48
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-546,618.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）		29,574.52	7,042.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-109,339,914.58	-324,791,380.50
加：营业外收入		7,472,526.80	18,910,658.05
减：营业外支出		8,806,320.09	76,855,524.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-110,673,707.87	-382,736,247.10
减：所得税费用		67,003,547.03	59,749,837.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-177,677,254.90	-442,486,084.15
（一）按所有权归属分类：			
归属于母公司所有者的净利润		-167,798,251.09	-448,413,719.19
*少数股东损益		-9,879,003.81	5,927,635.03
（二）按经营持续性分类：			
持续经营净利润		-177,677,254.90	-442,486,084.15
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-177,677,254.90	-442,486,084.15
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-167,798,251.09	-448,413,719.19
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-9,879,003.81	5,927,635.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨双双



合并现金流量表

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	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		3,261,443,849.06	5,018,654,449.25
收到的税费返还		1,147,945.33	4,865,344.15
收到其他与经营活动有关的现金		3,073,665,142.35	3,887,461,056.62
经营活动现金流入小计		6,336,256,936.74	8,910,980,850.02
购买商品、接受劳务支付的现金		2,913,911,122.92	5,407,205,629.71
支付给职工以及为职工支付的现金		157,038,103.44	173,364,639.76
支付的各项税费		212,749,797.83	457,847,482.43
支付其他与经营活动有关的现金		2,195,553,056.43	3,287,777,673.94
经营活动现金流出小计		5,479,252,080.62	9,326,195,425.84
经营活动产生的现金流量净额		857,004,856.12	-415,214,575.82
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,304,254,359.46	126,070,457.39
取得投资收益收到的现金		77,906,002.98	12,970,471.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		43,663.00	47,310.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		55,825,766.16	150,812,947.93
投资活动现金流入小计		1,438,029,791.60	289,901,186.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,183,353.83	32,782,590.82
投资支付的现金		481,626,611.78	540,620,492.38
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		275,900,088.55	58,418,226.63
投资活动现金流出小计		767,710,054.16	631,821,309.83
投资活动产生的现金流量净额		670,319,737.44	-341,920,123.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,673,424,000.00	7,638,823,245.56
收到其他与筹资活动有关的现金		15,036,304.70	12,500,018.54
筹资活动现金流入小计		6,688,460,304.70	7,651,323,264.10
偿还债务支付的现金		6,155,293,792.19	6,755,931,958.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		349,442,955.77	378,923,712.90
支付其他与筹资活动有关的现金		1,659,675.30	25,768,869.24
筹资活动现金流出小计		6,506,396,423.26	7,160,624,541.01
筹资活动产生的现金流量净额		182,063,881.44	490,698,723.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-25,905.62	-372,238.96
五、现金及现金等价物净增加额		1,709,362,569.38	-266,808,214.94
加：期初现金及现金等价物余额		3,852,038,032.30	4,113,274,215.06
六、期末现金及现金等价物余额		5,561,400,601.68	3,846,466,000.12

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨双双

资产负债表

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		2,769,908,340.28	2,017,613,763.63
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		872,520,008.99	872,598,634.48
应收款项融资			
预付款项		23,585,849.04	21,439,672.70
其他应收款		7,094,479,589.64	6,962,110,167.90
其中：应收利息		280,609,630.80	280,609,630.80
应收股利		5,394,600.90	5,394,600.90
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		3,213,851,720.08	5,717,623,352.99
其他流动资产		3,382,434.98	3,566,428.68
流动资产合计		13,977,727,943.01	15,594,952,020.38
非流动资产：			
债权投资		3,900,890,766.45	1,638,473,027.82
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		27,763,617,939.96	27,084,617,939.96
其他权益工具投资		901,669,204.93	911,669,204.93
其他非流动金融资产			
投资性房地产		17,995,755,643.73	17,995,755,643.73
固定资产		122,106,343.06	121,827,250.06
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		44,834,480.78	44,834,480.78
其他非流动资产			
非流动资产合计		50,728,874,378.91	47,797,177,547.28
资产总计		64,706,602,321.92	63,392,129,567.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨双双

资产负债表（续）

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		2,707,170,559.16	3,653,518,457.08
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		170,021,575.83	170,021,575.83
预收款项		61,182.00	
合同负债			
应付职工薪酬		4,558,230.07	7,192,329.05
应交税费		34,648,641.19	32,924,526.93
其他应付款		7,469,040,681.59	6,868,254,092.01
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		4,282,819,858.01	4,034,140,114.50
其他流动负债			
流动负债合计		14,668,320,727.85	14,766,051,095.40
非流动负债：			
长期借款		5,206,743,525.03	3,774,750,000.00
应付债券		9,601,344,475.65	9,496,685,915.58
租赁负债			
长期应付款		3,623,865,279.26	3,617,134,693.87
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		370,434,755.96	370,434,755.96
其他非流动负债			
非流动负债合计		18,802,388,035.90	17,259,005,365.41
负债合计		33,470,708,763.75	32,025,056,460.81
股东权益：			
实收资本（或股本）		4,771,331,200.00	4,771,331,200.00
其他权益工具		-32,252,270.40	-32,252,270.40
资本公积		27,118,210,267.38	27,128,210,267.38
其他综合收益		-119,620,123.00	-119,620,123.00
专项储备			
盈余公积		22,963,682.64	22,963,682.64
其中：法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		-524,739,198.45	-403,559,649.77
股东权益合计		31,235,893,558.17	31,367,073,106.85
负债和股东权益总计		64,706,602,321.92	63,392,129,567.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：杨双双

利润表

编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		26,393,022.62	69,443,609.42
减：营业成本			
税金及附加		9,857,636.09	42,637,002.58
销售费用			
管理费用		27,032,837.10	27,266,097.39
研发费用			
财务费用		141,029,307.09	179,593,266.02
其中：利息费用		314,855,749.01	300,270,002.62
利息收入		173,883,882.82	120,700,405.48
加：其他收益		324,572.44	21,131.75
投资收益（损失以“-”号填列）		30,224,328.44	31,807,636.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
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）		-120,977,856.78	-148,223,988.42
加：营业外收入			
减：营业外支出		201,691.90	21,654,428.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-121,179,548.68	-169,878,416.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-121,179,548.68	-169,878,416.50
持续经营净利润		-121,179,548.68	-169,878,416.50
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		-121,179,548.68	-169,878,416.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

杨双双



现金流量表

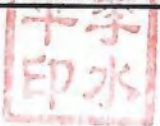
编制单位：南昌市产业投资集团有限公司

2025年1-6月

单位：人民币元

项 目	附注	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		35,581,895.93	42,168,432.52
收到的税费返还		24,572.44	
收到其他与经营活动有关的现金		865,720,345.51	183,649,307.12
经营活动现金流入小计		901,326,813.88	225,817,739.64
购买商品、接受劳务支付的现金		3,607,112.24	13,295.00
支付给职工以及为职工支付的现金		25,683,311.22	16,132,078.35
支付的各项税费		20,137,678.89	87,666,031.38
支付其他与经营活动有关的现金		61,172,889.57	819,258,440.58
经营活动现金流出小计		110,600,991.92	923,069,845.31
经营活动产生的现金流量净额		790,725,821.96	-697,252,105.67
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		1,224,328.44	4,251,186.40
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		788,502,850.30	1,946,845,350.29
投资活动现金流入小计		789,727,178.74	1,951,096,536.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,303,834.80	2,062,747.66
投资支付的现金		650,000,000.00	389,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		615,274,349.67	1,961,828,843.14
投资活动现金流出小计		1,267,578,184.47	2,353,391,590.80
投资活动产生的现金流量净额		-477,851,005.73	-402,295,054.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,103,828,000.00	6,185,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		443,045,000.00	
筹资活动现金流入小计		5,546,873,000.00	6,185,500,000.00
偿还债务支付的现金		4,328,535,000.00	2,910,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		242,569,950.51	206,267,313.81
支付其他与筹资活动有关的现金		537,112,912.36	2,174,154,147.41
筹资活动现金流出小计		5,108,217,862.87	5,290,721,461.22
筹资活动产生的现金流量净额		438,655,137.13	894,778,538.78
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		751,529,953.36	-204,768,621.00
加：期初现金及现金等价物余额		2,017,613,763.63	1,758,433,251.62
六、期末现金及现金等价物余额		2,769,143,716.99	1,553,664,630.62

企业负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：杨双双

南昌市产业投资集团有限公司

财务报表附注

(金额单位：元 币种：人民币)

一、公司基本情况

1. 企业注册地、组织形式和总部地址。

南昌市产业投资集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名南昌市国有工业资产经营管理有限责任公司、南昌工业控股集团有限公司，经中共南昌市委、南昌市人民政府批准（洪办发[2002]21号），由南昌市人民政府授权，由原七个工业局办所属工业企业国有资产组成的国有独资公司，于2008年2月经南昌市人民政府办公厅“洪府厅抄字[2008]123号”抄告单及南昌市国有资产监督管理委员会“洪国资字[2008]19号”批复，同意公司更名为“南昌工业控股集团有限公司”。

南昌市产业投资集团有限公司受托管理市属国有（集体）企业130多户，根据上级部门的有关要求，对上级拨入的有关专项资金进行“专户核算，封闭运行”。故设立了“南昌市工业控股集团有限公司再就业中心”、“南昌市工业控股集团有限公司国有企业改革资金专户”核算和管理所属企业改制及改革资金；设立了“南昌市工业控股集团有限公司保障金专户”核算和管理南昌市财政局拨入的所属企业应急保障资金；设立了“南昌市工业控股集团有限公司代管资金专户”核算和管理所属企业资产处置资金；设立了“南昌市工业控股集团有限公司重点产业引导资金专户”核算和管理市属重点产业投资引导资金。

2021年3月24日，公司依据《南昌市财政局、南昌市人力资源和社会保障局、南昌市国有资产监督管理委员会关于我市市属国有企业划转部分国有资产充实社保基金的通知》（洪财资[2020]35号），对南昌市产业投资集团有限公司按照集团国有股权（国家直接出资形成的国有资本即国家资本）的10%执行国有股权划转工作，本次划转免于进场交易。股东变更为：南昌市人民政府持股90.00%，江西省行政事业资产集团有限公司持股10.00%。

2022年3月7日，经中共南昌市委办公室、南昌市人民政府办公室“洪办发[2022]3号”（关于印发《南昌市属国有企业集团整合重组方案》的通知）批准，组建南昌市产业投资集团有限公司，以南昌工业控股集团有限公司为基础，合并南昌国资产业经营集团有限公司主体；南昌市产业投资集团有限公司以产业投资为主业，定位为国有资本运营公司。本公司于2022年6月14日在南昌市市场监督管理局办理了“名称变更”手续，由“南昌工业控股集团有限公司”更名为“南昌市产业投资集团有限公司”。

本公司变更前注册资本77,133.12万元，2022年12月2日，根据股东会协议，本公司申请增加注册资本400,000.00万元。新增注册资本：（1）由南昌市人民政府以货币资金投入364,947.87万元；（2）由江西省行政事业资产集团有限公司以货币资金投入35,052.13万元。变更后的注册资本和实收资本均为477,133.12万元，其中：南昌市人民政府出资434,367.678万元，持股比例为91.037%；江西省行政事业资产集团有限公司出资42,765.442万元，持股比例为8.963%。

2022年12月2日取得了南昌市市场监督管理局换发的统一社会信用代码913601007442923177号《营业执照》。公司现住所：江西省南昌市西湖区洪城路中段。公司类型：有限责任公司(国有控股)。法定代表人：李水平。营业期限：2002年11月14日至2052年11月13日。

2. 企业的业务性质和主要经营活动。

主要经营范围：国内贸易、资产经营管理；房地产开发、建筑工程，经济技术开发及咨询；技术转让（以上项目依法需经批准的项目，需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者和财务报告批准报出日。

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”），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》的披露规定编制财务报表。

（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

本公司自公历 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. 同一控制下的企业合并

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. 非同一控制下的企业合并

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间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。

对于应收票据、应收款项、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：

A、应收款项

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收纳入南昌市产业投资集团合并范围的关联方、保证金及押金	除存在客观证据表明本公司将无法按金融工具的原有条款收回款项外，预期信用损失率为零
组合二	应收政府或政府部门及代垫政府	预期信用损失率 3%
组合三	应收保理款（含保理业务应收票据）	正常类 1.5%；关注类 3%；次级类 30%；可疑类 60%；损失类 100%
组合四	所有其他第三方	按照账龄组合与预期信用损失率对照表计提

按照账龄组合确定的预期信用损失率如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	50	50
4—5 年	80	80
5 年以上	100	100

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

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，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。

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：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

- (1) 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；
- (2) 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- (3) 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。

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、周转材料包装物、低值易耗品、在产品、自制半成品、产成品（库存商品）、开发成本、开发产品、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。

存货发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

(十三) 长期股权投资

1. 长期股权投资的分类及其判断依据

(1) 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。

(2) 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、（六）；

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：

A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 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。

E. 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，其初始投资成本包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。

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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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。

(十四) 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。

(1) 选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司目前投资性房地产项目主要位于南昌市，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

(十五) 固定资产

1. 固定资产的确认和计量

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。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

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	直线法	30-50	0-5	3.33-1.90
机器设备	直线法	10	0-5	10.00—9.50
运输设备	直线法	8	0-5	12.5-11.88
电子设备及其他	直线法	5	0-5	20-19.00

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注错误!未找到引用源。（二十）

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。

(十六) 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。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 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。

（十八）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、土地使用权。

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。

本公司按照本附注“三、（二十四）长期资产减值”所述，确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

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。

（十九）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，其入账价值包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本；

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，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。

无形资产减值测试见本附注“三、（二十）长期资产减值”。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40	直线法
专利权	10	直线法
软件	3-5	直线法

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

4. 使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

5. 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。

6. 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) 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。

(二十一) 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。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。

（二十二）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。

（二十三）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。

（二十四）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。

（二十五）优先股与永续债等其他金融工具

公司发行的优先股或永续债根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将其分类为金融负债或权益工具。

优先股或永续债属于金融负债的，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，计入当期损益。

优先股或永续债属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，作为权益的变动处理。对权益工具持有方的分配应作利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。交易费用，是指可直接归属于购买、发行或处

置优先股或永续债的增量费用。增量费用，是指企业不购买、发行或处置金融工具就不会发生的费用。

发行或取得自身权益工具时发生的交易费用（例如登记费，承销费，法律、会计、评估及其他专业服务费用，印刷成本和印花税等），可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。终止的未完成权益性交易所发生的交易费用计入当期损益。

（二十六）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，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法规规定。

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。

2. 特定交易的收入处理原则

（1）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格折让等，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。

（2）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。

3. 收入确认的具体方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、土地处置收入、建造工程收入、房地产销售收入、融资租赁收入、租赁及物业管理收入等，与取得各类收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

（1）销售商品收入

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）土地处置收入

本公司通过南昌市自然资源局将土地进行网上挂牌拍卖，网上拍卖成交后线下签订国有土地使用权成交确认书，然后签订具体的土地出让合同，并办理土地移交手续，控制权转移到客户时确认收入。

（3）房地产销售收入

本公司向客户销售房地产属于单项履约义务，不满足时段履约义务条件，属于时点履约义务，在房屋完工并验收合格，签订了销售合同并经政府主管部门备案确认，办理完成商品房实物移交手续时确认收入。对公司已通知买方在销售合同规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

（4）融资租赁收入

在租赁开始日，将最低租赁收款额与初始直接费用之和计入应收融资租赁款，将最低租赁收款额、初始直接费用之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，未确认融资收益在租赁期内按实际利率法进行分配，确认当期的融资收入。

（5）租赁及物业管理收入

采用直线法在租赁及服务期内分摊确认收入。

（二十七）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。

（二十八）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，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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，直接计入当期损益。

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

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，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。

（2）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。

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，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于资产负债表日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。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认；

(2) 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债产生不等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

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

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损，并且初始确认的资产和负债产生不等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

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

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，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。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

(1) 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；

(2) 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应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。

(三十) 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。

3. 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、（十八）”和“附注三、（二十四）”。

（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。

4. 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）金融工具”及“三、（十一）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：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；

- ① 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. 售后租回交易

本公司按照“附注三、（二十六）”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。

（三十一）其他重要的会计政策、会计估计

1. 其他重要的会计政策

2. 重要会计估计和判断

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（2）应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

（3）商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来

现金流量的现值。

(4) 开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

(5) 收入确认

本公司销售定制商品的相关收入在一段时间内确认。定制商品收入和利润的确认取决于本公司对于合同结果和履约进度的估计。如果实际发生的总收入和总成本金额高于或低于管理层的估计值，将会影响本公司未来期间收入和利润确认的金额。

(6) 基建建设业务的收入确认

根据履约进度确认基建建设业务的收入及费用需要由管理层做出相关判断。如果预计基建建设合同将发生损失，则此类损失应确认为当期费用。本公司管理层根据基建建设合同预算来预计可能发生的损失。由于基建建设的特性，导致合同签订日期与项目完成日期往往归属于不同会计期间。

本公司根据合同条款，并结合以往的习惯做法确定交易价格，并考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分等因素的影响。在履约过程中，本公司持续复核合同预计总收入和合同预计总成本，当初始估计发生变化时，如合同变更、索赔及奖励，对合同预计总收入和合同预计总成本进行修订。当合同预计总成本超过合同总收入时，按照待执行亏损合同确认主营业务成本及预计负债。同时，本公司依据合同条款，对业主的付款进度进行持续监督，并定期评估业主的资信能力。如果有情况表明业主很可能在全部或部分合同价款的支付方面发生违约，本公司将就該合同资产整个存续期的预期信用损失对于财务报表的影响进行重新评估，并可能修改信用减值损失的金额。这一修改将反映在本公司重新评估并需修改信用减值损失的当期财务报表中。

(7) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

(三十二) 重要会计政策和会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2. 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

本公司本期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率(%)
增值税	境内销售	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
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	15%、20%、25%

(二) 税收优惠及批文

1. 企业所得税

(1) 子公司南昌市丰祥物业管理有限公司为小规模纳税人，适用小微企业相关税收优惠政策，适用 20%税率。

(2) 根据《关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%税率征收企业所得税，海南产投国鑫国际贸易有限公司实际企业所得税税率为 15%。

2. 其他税收优惠

国家税务总局公告 2018 年第 43 号，享受有限合伙制创业投资企业采取股权投资方式直接投资于初创科技型企业享受投资额的 70%税额抵免。

五、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目(包括母公司财务报表主要项目注释)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 2025 年 6 月 30 日，“期初”指 2025 年 1 月 1 日，“本期”指 2025 年 1-6 月份，“上期”指 2024 年 1-6 月份。

(一) 货币资金

1. 明细情况：

项目	期末余额	期初余额
库存现金	37,541.62	591,972.39

项目	期末余额	期初余额
银行存款	5,562,642,319.95	3,846,103,463.08
其他货币资金	318,543,662.43	209,380,392.45
合 计	5,881,223,524.00	4,056,075,827.92

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	294,667,360.00	132,714,000.00
履约保证金	5,940,625.96	11,940,625.96
住房维修基金	4,799,578.64	4,799,578.64
售房保证金	2,946,179.47	2,946,179.47
按揭保证金	2,048,758.83	2,048,758.83
保函保证金	7,762,604.32	4,872,501.00
安宁股份定向增发认购款	-	18,000,000.00
poss 机押金	400.00	400.00
其他（诉讼保全资金未解封）	377,254.79	32,057,448.13
其他	900.42	900.42
合计	318,543,662.43	209,380,392.45

（二）交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,258,279,758.07	2,903,076,005.42
其中： 权益工具投资	2,244,741,677.27	2,889,707,988.50
信托理财	13,538,080.80	13,368,016.92
合计	2,258,279,758.07	2,903,076,005.42

（三）应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	106,067,093.89	26,836,170.30
商业承兑票据	338,225,143.80	293,167,214.24
合计	444,292,237.69	320,003,384.54

（四）应收账款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	672,472,037.53	716,973,376.23
1 至 2 年	828,906,200.61	646,855,677.41
2 至 3 年	233,777,110.20	291,337,841.83
3 至 4 年	93,802,760.51	64,894,353.64

账龄	期末余额	期初余额
4 至 5 年	386,392,379.87	385,792,379.87
5 年以上	265,381,867.93	264,970,819.93
小 计	2,480,732,356.65	2,370,824,448.91
减：坏账准备	218,708,432.43	214,507,912.25
合 计	2,262,023,924.22	2,156,316,536.66

2. 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	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
南昌市土地储备中心	367,035,340.00	14.80	11,011,060.20
江西泽林房地产开发有限公司	224,900,000.00	9.07	22,490,000.00
南昌县财政局	177,554,622.31	7.16	5,326,638.67
南昌市财政局	168,237,920.00	6.78	5,047,137.60
江西捷锐机电设备有限公司	126,462,000.84	5.10	12,646,200.08
合计	1,064,189,883.15	42.90	56,521,036.55

3. 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

4. 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

(五) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	763,017,035.83	83.84	939,201,190.65	86.23
1 至 2 年	94,710,092.79	10.41	82,982,714.04	7.62
2 至 3 年	18,843,132.69	2.07	30,018,129.82	2.76
3 年以上	33,513,844.02	3.68	37,018,834.02	3.40
小计	910,084,105.33	100.00	1,089,220,868.53	100.00
坏账准备	6,449,520.45		6,449,520.45	
合计	903,634,584.88	100.00	1,082,771,348.08	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	与本公司 关系	期末余额	占预付款项期 末余额合计数的 比例 (%)	预付款时间	未结算原因
江西宽度科技有限 公司	非关联方	160,000,000.00	17.58	1 年以内	未到结算期
江西方大钢铁集团 有限公司	非关联方	112,182,058.88	12.33	1 年以内	未到结算期
中晟建盈贸易（北 京）有限公司	非关联方	85,800,000.00	9.43	1 至 2 年	未到结算期
内蒙古东元锦华供	非关联方	76,000,038.19	8.35	1 至 2 年	未到结算期

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
应链管理有限公司					
内蒙古茂太建筑材料有限公司	非关联方	76,000,038.19	8.35	1 至 2 年	未到结算期
合计		509,982,135.26	56.04	/	/

(六) 其他应收款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息	319,566,503.27	342,822,064.19
应收股利	8,049,675.37	8,049,675.37
其他应收款	4,889,665,242.99	4,766,226,585.41
合计	5,217,281,421.63	5,117,098,324.97

2. 应收利息

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	3,828,269.96	3,828,269.96
债券投资	12,388,170.94	12,388,170.94
债权投资	318,036,441.96	341,292,002.88
减：坏账准备	14,686,379.59	14,686,379.59
合计	319,566,503.27	342,822,064.19

3. 应收股利

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
交通银行股份有限公司	8,049,675.37	8,049,675.37
合计	8,049,675.37	8,049,675.37

4. 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	3,033,944,875.56	2,580,930,143.39
1 至 2 年	696,632,748.80	720,927,301.24
2 至 3 年	207,048,063.11	214,528,307.63
3 至 4 年	693,925,738.12	714,376,974.88
4 至 5 年	204,568,956.96	216,200,355.83
5 年以上	613,456,483.07	869,285,041.14
小 计	5,449,576,865.62	5,316,248,124.11
减：坏账准备	559,911,622.63	550,021,538.70
合 计	4,889,665,242.99	4,766,226,585.41

(2) 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	款项的性质	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
南昌市第一建筑工程有限责任公司	借款	944,432,796.30	1 年以内	17.33	27,811,998.83
江西隆和房地产开发有限公司	借款	635,513,094.78	1 年以内	11.66	20,883,945.46
南昌市国资置业有限公司	往来款	423,439,546.69	1-2 年 18536730.01, 2-3 年 601072.08, 3-4 年 381963056.66, 4-5 年 16000000, 5 年以上 6338687.94	7.77	12,703,186.40
江西城泰投资有限公司	借款	277,244,912.28	1 年以内 94030900.31 元; 2-3 年 183214011.97 元	5.09	41,127,385.30
南昌市国有资产监督管理委员会	往来款	232,686,814.00	5 年以上	4.27	6,980,604.42
合计		2,513,317,164.05		46.12	109,507,120.41

(七) 存货

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	11,959,787.97	1,993,339.62	9,966,448.35	12,097,725.10	1,993,339.62	10,104,385.48
在产品	21,902,425.42		21,902,425.42	24,068,592.75		24,068,592.75
库存商品	515,096,164.59	5,208,649.33	509,887,515.26	373,182,376.22	5,208,649.33	367,973,726.89
开发成本	218,151,503.49		218,151,503.49	210,013,799.24		210,013,799.24
开发产品	1,686,669,574.63		1,686,669,574.63	1,726,914,872.28		1,726,914,872.28
土地储备	47,456,060.43		47,456,060.43	47,456,060.43		47,456,060.43
周转材料及其他	5,877,747.25		5,877,747.25	1,042,640.85		1,042,640.85
合计	2,507,113,263.78	7,201,988.95	2,499,911,274.83	2,394,776,066.87	7,201,988.95	2,387,574,077.92

(八) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款		55,871,863.79
一年内到期的其他非流动资产 (含委托贷款)		-
一年内到期的债权投资	1,648,134,812.50	1,805,084,616.36
减: 减值准备		-
一年内到期的大额存单	80,000,000.00	198,146,390.41
合计	1,728,134,812.50	2,059,102,870.56

(九) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
未交增值税	-	1,933.92
待抵扣进项税额	118,615,323.30	106,375,113.96
待认证进项税额	761,662.24	769,921.89
增值税留抵税额	3,734,962.91	3,734,962.91
债权投资	209,518,392.39	234,465,114.45
减：坏账准备	9,500,000.00	9,500,000.00
暂估进项税额	3,101,921.36	3,101,921.36
委托贷款	2,575,711.48	12,625,711.48
预交增值税	1,714,248.75	1,600,517.48
预交所得税	4,296,551.17	4,296,551.17
预交城建税	285,144.38	285,144.38
存出保证金	367,792,728.12	517,468,715.83
预交教育税附加	451,812.82	451,812.82
预交地方教育税附加	190,108.34	190,108.34
预交土地增值税	106,898.46	106,898.46
待摊销费用	5,004,498.38	4,991,179.76
合计	727,649,964.10	880,965,608.21

(十) 债权投资

项目	期末余额	期初余额
南昌市国资置业有限公司	1,362,809,027.67	1,331,134,686.47
南昌国资产业经营集团房地产开发有限公司	287,322,333.34	60,000,000.00
江西金峰电子科技有限责任公司	16,805,071.02	
南昌陌上园管理有限公司	52,914,576.45	52,914,576.45
江西恒动新能源有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
江西宝群电子科技有限公司	49,417,886.04	49,417,886.04
江西芯诚微电子有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
进贤县千医良邦企业管理有限公司	29,000,000.00	29,000,000.00
江西夏氏春秋环境投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
江西华赣航空产业投资有限公司	703,160,000.00	703,160,000.00
南昌高新新产业投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00
南昌市水禾田实业有限公司	26,980,215.57	26,980,215.57
南昌与德通讯技术有限公司	495,000,000.00	495,000,000.00
南昌平安普德医疗技术有限公司	275,000,000.00	290,000,000.00
江西合创光电技术有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
江西华夏光彩显示技术有限公司	36,000,000.00	36,000,000.00
江西艾立特光电科技有限公司	12,720,000.00	12,720,000.00

江西晶磊科技有限公司	23,000,000.00	23,000,000.00
江西奋发置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00
北京嘉捷恒信能源技术有限责任公司	105,550,000.00	105,550,000.00
江西嘉捷鑫源科技有限公司	94,320,000.00	94,320,000.00
江西易道智尚投资发展有限公司	29,200,000.00	29,500,000.00
江西嘉捷信达新材料科技有限公司	86,000,000.00	86,000,000.00
江西洪大长薪科技有限公司	86,920,000.00	89,000,000.00
江西新建经开区产业投资集团有限公司	631,591,666.67	631,591,666.67
江西联创电子有限公司	28,600,000.00	28,600,000.00
南昌高新投资集团有限公司	430,000,000.00	430,000,000.00
赣州银行股份有限公司南昌分行营业部	100,000,000.00	100,090,410.96
中航长江建设工程有限公司	10,301,700.00	10,301,700.00
江西丰锦电力股份有限公司	7,550,000.00	8,100,000.00
江西省洪富金信企业管理有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
南昌中镨科技投资发展有限公司	99,000,000.00	99,000,000.00
江西赣企互助金融服务有限公司	18,063,000.00	18,063,000.00
华南国际工业原料城（深圳）有限公司	309,082,134.75	302,055,500.00
东方时尚投资有限公司	93,000,000.00	93,000,000.00
南昌民鼎咨询中心（有限合伙）	11,175,000.00	11,175,000.00
61 户打包债权	198,771,334.01	198,771,334.01
江西工控智能科技有限公司	640,722.00	5,360,722.00
江西兆驰光元科技股份有限公司	632,048,683.38	632,048,683.38
南昌昌东工业区经贸发展有限公司	58,273,571.21	58,273,571.21
南昌市印刷二厂	43,000,000.00	43,000,000.00
南昌市建宏实业发展有限公司	38,182,367.86	51,900,026.16
南昌市建材物资总公司	24,703,741.25	22,071,130.56
江西安德森实业有限公司	65,029,680.19	55,262,518.88
南昌安德森建材有限公司	1,795,404.72	217,770.75
南昌政资建设发展有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
中国信达资产管理股份有限公司江西省分公司	17,800,000.00	17,800,000.00
中国长城资产管理股份有限公司江西省分公司	37,190,000.00	52,270,000.00
合计	6,962,918,116.13	6,717,650,399.11

（十一）长期股权投资

项目	期末余额	期初余额
江西南缆集团有限公司	20,954,046.76	20,954,046.76
南昌洪都无线电有限公司	450,157.52	450,157.52
江西银行股份有限公司	2,383,865,628.30	2,354,865,628.30

江西易道智尚投资发展有限公司	21,624,047.99	21,653,672.06
南昌工控教育投资有限公司	1,304,342.73	1,304,342.73
江西晟泰莱网络科技有限公司	9,231,908.00	9,231,908.00
江西工控文化发展有限公司	32,877,950.18	32,877,950.18
南昌赣江大数据有限公司	-	176,086.33
南昌市菜篮子市场投资管理有限公司	1,547,117.90	2,227,117.90
衢州复朴长实投资合伙企业（有限合伙）	156,981,481.19	131,786,436.94
南昌工控机器人有限公司	16,435,699.81	21,635,699.81
恒天凯马股份有限公司	1,868,555.30	1,868,555.30
江西工控申万宏源专精特新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	51,424,936.65	51,424,936.65
南昌工控园区股权投资合伙企业（有限合伙）	119,457,918.09	119,457,918.09
南昌海达建材轴瓦有限责任公司	1,679,265.83	1,679,265.83
南昌工控易世家物业运营有限公司	363,028.98	363,028.98
南昌产投深融科技有限公司	259,088.10	259,088.10
南昌巨浪科技有限公司	1,492,335.36	1,492,335.36
南昌工控华赣餐饮管理有限公司	284,309.90	284,309.90
芜湖信石泽创业投资基金合伙企业（有限合伙）	44,903,831.18	44,903,831.18
芜湖信擎山投创业投资基金合伙企业（有限合伙）	43,625,426.08	43,625,426.08
江西安德森实业有限公司	54,588,897.62	54,588,897.62
南昌赣昌砂石有限公司	389,728,100.83	388,581,733.94
南昌百城大卖场有限责任公司	5,019,283.25	5,019,283.25
南昌产投资产运营有限公司	30,819,803.52	30,819,803.52
国盛金融控股集团股份有限公司	1,221,349,914.25	1,221,349,914.25
南昌农村商业银行股份有限公司	734,121,719.33	734,121,719.33
江西裕民银行股份有限公司	488,507,155.69	488,507,155.69
江西松昊重工有限公司	39,103,748.95	39,103,748.95
江西省国高物业服务有限公司	305,135.99	305,135.99
南昌市装潢建材大市场物业管理有限公司	257,994.72	338,170.04
南昌市融和钢管租赁有限公司	741,886.66	741,886.66
江西旧机动车交易中心股份有限公司	9,803,884.02	9,803,884.02
江西红一种业科技股份有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
江药集团有限公司	49,136,375.91	49,136,375.91
江西制药有限责任公司	35,249,488.64	
合计	5,994,364,465.23	5,909,939,451.17

（十二）其他权益工具投资

项目	期末余额	期初余额
南昌洪城资本二期投资企业（有限合伙）	400,977,130.98	400,977,130.98
洪城资本投资企业（有限合伙）	357,628,000.00	357,628,000.00
南昌文化产权交易中心有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
南昌福寿园人文纪念有限责任公司	33,064,073.95	33,064,073.95
智慧海派科技有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
江西中科高新创业投资有限公司	2,375,000.00	2,375,000.00
易美芯光（北京）科技有限公司	986,151.41	986,151.41
苏州金沙江联合三期股权投资合伙企业（有限合伙）	89,256,564.01	89,256,564.01
共青城粤开翱翔股权投资合伙企业（有限合伙）	32,000,000.00	32,000,000.00
南昌嘉捷新世纪股权投资管理有限公司	250,000.00	250,000.00
南昌嘉信新世纪股权投资管理有限公司	155,000.00	155,000.00
南昌嘉泰新世纪生物医药投资合伙企业（有限合伙）	161,665,777.78	161,665,777.78
北京易美新创科技有限公司	24,554,944.48	24,554,944.48
金沙江联合创业投资企业	17,791,570.25	17,791,570.25
南昌玖沐新世纪产业投资合伙企业（有限合伙）	22,549,320.40	30,040,791.46
井冈山复朴新世纪股权投资合伙企业（有限合伙）	751,103,201.70	800,543,313.54
国调创新私募股权投资基金管理（海南）有限公司	3,200,000.00	3,200,000.00
诺德基金浦江 242 号单一资产管理计划	140,133,716.00	230,133,716.00
上海君和同行投资管理中心（有限合伙）	1,500,000.00	1,500,000.00
江西工控申万宏源专精特新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	13,590,492.61	13,590,492.61
井冈山复朴长新创业投资合伙企业（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
国新汇才（海南）投资有限公司	60,000.00	60,000.00
江西旷达生物科技有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00
嘉兴捷昌股权投资合伙企业（有限合伙）	42,788,000.00	42,788,000.00
淄博德盈嘉华美格股权投资合伙企业（有限合伙）	21,202,498.01	21,202,498.01
广东复朴长信创业投资合伙企业（有限合伙）	26,360,000.00	26,360,000.00
广州复朴长原创业投资基金合伙企业（有限合伙）	37,490,000.00	37,490,000.00
珞石（山东）机器人集团有限公司	8,600,000.00	8,600,000.00
南昌市现代产业引导基金（有限合伙）	250,000.00	250,000.00
南昌红谷虚拟现实产业母基金（有限合伙）	1,000,000.00	1,000,000.00
南昌市金通赣锋新能源产业投资基金合伙企业（有限合伙）	27,500,000.00	27,500,000.00
南昌埃维迪行业创新引导投资中心（有限合伙）	90,000,000.00	90,000,000.00
启迪未来科技（江西）有限责任公司	192,126,600.00	192,126,600.00
江西华天虚拟仿真示范基地有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
南昌同鑫投资管理合伙企业（有限合伙）	208,846,153.85	208,846,153.85

南昌新建新兴产业投资有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00
南昌江广泰投资咨询有限合伙企业(有限合伙)	560,486,193.16	560,486,193.16
南昌金信嘉捷投资合伙企业（有限合伙）	84,200,000.00	84,200,000.00
南昌光谷光电产业基金合伙企业（有限合伙）	110,395,600.00	110,395,600.00
华农连锁（江西）生态肥有限公司	150,000.00	150,000.00
ZH0722 华安基金-鑫美 1 号 QDII 单一资产管理计划	19,491,527.81	19,491,527.81
上海嘉定洪都村镇银行股份有限公司	5,054,245.28	5,054,245.28
江西修水农村商业银行股份有限公司	2,063,252.80	2,063,252.80
赣州农村商业银行股份有限公司	2,459,299.90	2,459,299.90
财通基金玉泉合富 1278 号单一资产管理计划	218,015,731.87	65,015,731.87
维港南昌东湖产业有限合伙基金	14,524,000.00	14,524,000.00
安徽美科启信创业投资合伙企业（有限合伙）	7,500,000.00	1,063,500.00
南京长江发展股份有限公司	7,835,656.24	7,835,656.24
南昌市农业产业化信用担保有限责任公司	56,878,475.99	56,878,475.99
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	10,082,240.84	10,082,240.84
交通银行	507,256,244.88	507,256,244.88
江西制药有限责任公司	-	35,249,488.64
江西金德铝业股份有限公司	5,983,735.12	5,983,735.12
贵金属	88,768.00	88,768.00
江西康威电气技术有限公司	3,682,268.58	3,682,268.58
南昌硅基半导体科技有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
江西金峰电子科技有限责任公司	3,797,728.97	3,797,728.97
江西变压器科技股份有限公司	11,333,554.34	11,333,554.34
南昌变压器有限公司	2,839,550.00	2,839,550.00
南昌临空置业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
南昌智造未来私募创业投资基金合伙企业（有限合伙）	34,168,325.00	
济南中泰融担道禾股权投资合伙企业（有限合伙）	5,000,000.00	
合计	4,696,290,594.21	4,679,866,840.75

（十三）其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
安义县工投联动投资（有限合伙）	414,020,231.76	414,020,231.76
共青城祺信股权投资合伙企业（有限合伙）	130,000,000.00	120,000,000.00
江西高层次人才股权投资合伙企业（有限合伙）	577,135,977.07	577,135,977.07
上海君和同行私募基金合伙企业（有限合伙）	231,127,440.30	231,127,440.30
江西工控申万宏源专精特新产业投资基金合伙企业（有限合伙）	38,223,260.45	38,223,260.45

项目	期末余额	期初余额
江西国控金石股权投资基金（有限合伙）	160,000,000.00	160,000,000.00
南昌红谷虚拟现实产业母基金（有限合伙）	18,748,425.16	18,748,425.16
江西九岭锂业股份有限公司	40,754,800.00	40,754,800.00
南昌赣速通管理中心（有限合伙）	97,000,000.00	97,000,000.00
深圳市兆驰节能照明股份有限公司	126,430,440.56	126,430,440.56
江西金融租赁股份有限公司	121,989,193.89	121,989,193.89
江西正邦科技股份有限公司	118,299.00	118,299.00
浙商金汇信托股份有限公司	15,501,189.86	
合计	1,971,049,258.05	1,945,548,068.19

（十四）投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、成本合计	34,749,365,878.28	17,154,364.45		34,749,365,878.28
其中：房屋、建筑物	8,587,476,875.15	17,154,364.45		8,587,476,875.15
土地使用权	26,161,889,003.13			26,161,889,003.13
二、公允价值变动合计	4,464,478,268.85	-		4,464,478,268.85
其中：房屋、建筑物	1,754,726,046.57			1,754,726,046.57
土地使用权	2,709,752,222.28			2,709,752,222.28
三、投资性房地产账面价值合计	39,213,844,147.13	17,154,364.45		39,213,844,147.13
其中：房屋、建筑物	10,342,202,921.72	17,154,364.45		10,342,202,921.72
土地使用权	28,871,641,225.41	-		28,871,641,225.41

（十五）固定资产

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	398,524,899.25	407,519,976.99
固定资产清理	62,285,729.92	62,285,729.92
合计	460,810,629.17	469,805,706.91

2. 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	电子设备及其他	土地使用权	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	452,399,779.09	108,735,623.87	11,482,639.99	49,233,485.04	28,139,555.34	649,991,083.33
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
（1）购置						
（2）在建工程转入						
（3）企业合并增加						
（4）投资性房地产转入						
（5）存货转入						

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备及其他	土地使用权	合计
(6) 预付账款调整						-
(7) 其他						-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废						-
(2) 转入固定资产清理						-
(3) 转入投资性房地产						-
(4) 企业注销						-
(5) 其他						-
4.期末余额	452,399,779.09	108,735,623.87	11,482,639.99	49,233,485.04	28,139,555.34	649,991,083.33
二、累计折旧						-
1.期初余额	114,906,620.95	56,056,270.26	9,533,300.22	36,536,161.19	25,438,753.72	242,471,106.34
2.本期增加金额	6,260,656.93	1,504,767.40	158,905.63	681,330.92	389,416.86	8,995,077.74
(1) 计提	6,260,656.93	1,504,767.40	158,905.63	681,330.92	389,416.86	8,995,077.74
(2) 企业合并增加						-
(3) 其他						-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废						-
(2) 企业注销						-
(3) 转入投资性房地产						-
(4) 其他						-
4. 期末余额	121,167,277.88	57,561,037.66	9,692,205.85	37,217,492.11	25,828,170.58	251,466,184.08
三、减值准备						-
1.期初余额						-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
(1) 计提						-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废						-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						-
1.期末账面价值	331,232,501.21	51,174,586.21	1,790,434.14	12,015,992.93	2,311,384.76	398,524,899.25
2.期初账面价值	337,493,158.14	52,679,353.61	1,949,339.77	12,697,323.85	2,700,801.62	407,519,976.99

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况

无

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海联大厦	54,041,176.51	未办理竣工验收

3. 固定资产清理

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
毛巾二厂等土地及房产	55,898,394.00	55,898,394.00
江西双曜限公司房屋及配套设 施拆除	6,387,335.92	6,387,335.92
合计	62,285,729.92	62,285,729.92

(十六) 在建工程

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
在建工程	1,312,904.28	244,104.73
合计	1,312,904.28	244,104.73

2. 在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
汇盛大厦消 防改造工程	204,298.90		204,298.90	204,298.90		204,298.90
装修工程	233,560.54		233,560.54	39,805.83		39,805.83
雨污分流	875,044.84		875,044.84			
合计	1,312,904.28		1,312,904.28	244,104.73		244,104.73

(十七) 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值：			
1.期初余额	11,334,667.30		11,334,667.30
2.本期增加金额			
(1) 新增租赁合同			
3.本期减少金额			
(1) 租赁变更			
4.期末余额	11,334,667.30		11,334,667.30
二、累计折旧			
1.期初余额	4,190,486.84		4,190,486.84
2.本期增加金额	831,143.46		831,143.46
(1) 计提	831,143.46		831,143.46
3.本期减少金额			
(1) 租赁变更			-
4.期末余额	5,021,630.30		5,021,630.30
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 租赁变更			
4.期末余额			

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
四、账面价值			
1.期末账面价值	6,313,037.00		6,313,037.00
2.期初账面价值	7,144,180.46		7,144,180.46

(十八) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	特许经营权	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	111,990,894.73	41,800,000.00	15,000,000.00	1,539,061.89	170,329,956.62
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 购置					-
(2) 内部研发					-
(3) 企业合并增加					-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置					-
(2) 转入投资性房地产					-
4. 期末余额	111,990,894.73	41,800,000.00	15,000,000.00	1,539,061.89	170,329,956.62
二、累计摊销					-
1. 期初余额	13,086,714.31	41,703,332.63	5,650,458.08	1,330,656.63	61,771,161.65
2. 本期增加金额	887,276.22	56,522.16	92,053.41	9,445.06	1,045,296.84
(1) 计提	887,276.22	56,522.16	92,053.41	9,445.06	1,045,296.84
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置					-
4. 期末余额	13,973,990.53	41,759,854.79	5,742,511.49	1,340,101.69	62,816,458.49
三、减值准备					-
1. 期初余额					-
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提					-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置					-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	98,016,904.20	40,145.21	9,257,488.51	198,960.20	107,513,498.13
2. 期初账面价值	98,904,180.42	96,667.37	9,349,541.92	208,405.26	108,558,794.97

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

(十九) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
南昌山林实业有限公司	18,666,738.55					18,666,738.55
江西齐亚建设工程有限公司	1,080,000.00					1,080,000.00

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
限公司						
合计	19,746,738.55					19,746,738.55

(二十) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
翠林大厦地下停车位	3,936,553.70		35,714.28		3,900,839.42
维修工程摊销	5,076,409.88	1,149,186.34	855,496.70		5,370,099.52
厂房及办公楼装修	10,559,380.53		1,292,891.63		9,266,488.90
印尼-换保证	332,642.57				332,642.57
合计	19,904,986.68	1,149,186.34	2,184,102.61		18,870,070.41

(二十一) 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
债权资产	71,271,700.00		71,271,700.00	71,271,700.00		71,271,700.00
预付工程及设备款	399,844,626.70		399,844,626.70	399,813,171.84		399,813,171.84
合计	471,116,326.70		471,116,326.70	471,084,871.84		471,084,871.84

(二十二) 短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	58,500,000.00	
保证借款	1,807,494,000.00	1,520,339,705.29
信用借款	3,215,400,000.00	3,965,500,000.00
应计利息	2,494,555.82	5,215,709.42
合计	5,083,888,555.82	5,491,055,414.71

(二十三) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	575,936,800.00	49,500,000.00
银行承兑汇票	423,410,000.00	472,910,000.00
信用证	65,977,855.65	120,988,294.71
保理融资业务	188,342,000.00	188,342,000.00
合计	1,253,666,655.65	831,740,294.71

(二十四) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	244,470,074.70	207,616,308.69
1-2 年	95,887,065.27	136,318,425.12
2-3 年	9,865,973.03	18,249,241.98
3 年以上	548,038,706.20	568,337,194.08

项目	期末余额	期初余额
合计	898,261,819.20	930,521,169.87

2. 应付账款前五名情况

项目	期末余额	款项性质
鑫润暂估成本	104,764,252.32	鑫润置业计提工程款
南昌鑫三维贸易有限公司	63,885,647.12	货款
南昌三建建设集团有限公司	44,782,291.86	预提工程款/工程款
南昌市建筑工程集团有限公司	29,522,998.73	预提工程款
江西昌南建设集团有限公司	26,829,072.57	预提工程款
合计	269,784,262.60	

(二十五) 预收款项

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	22,213,491.31	8,370,477.31
1-2 年	2,150,092.85	2,606,672.30
2-3 年		66,705.43
合计	24,363,584.16	11,043,855.04

(二十六) 合同负债

1. 合同负债列示

项目	期末余额	期初余额
预收货款	118,858,433.23	152,962,409.55
预收保理款	4,454,313.09	3,849,366.77
预收担保费	23,068,101.57	23,068,101.57
合计	146,380,847.89	179,879,877.89

2. 合同负债前五名情况

项目	期末余额	款项性质
莆田尔林生物科技有限公司	31,858,407.08	货款
江西捷锐机电设备有限公司	31,858,407.08	货款
普惠保业务预收款	26,321,649.76	预收担保费
总对总业务预收款	12,114,955.66	预收担保费
非融业务预收款	5,187,641.33	预收担保费
合计	107,341,060.91	

(二十七) 其他应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付股利	344,010.89	344,010.89
其他应付款	4,940,340,005.38	4,437,139,253.18

项目	期末余额	期初余额
合计	4,940,684,016.27	4,437,483,264.07

2. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	344,010.89	344,010.89
合计	344,010.89	344,010.89

3. 其他应付款前五名情况

项目	期末余额	款项性质
南昌市政公用投资控股有限责任公司	750,000,000.00	往来款
南昌轨道交通集团有限公司	700,000,000.00	往来款
江西华赣航空产业投资有限公司	450,000,000.00	往来款
中国华源集团有限公司	250,000,000.00	往来款
江西赣江新区鸿信投资管理有限责任公司	110,000,000.00	往来款
合计	2,260,000,000.00	

(二十八) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,873,857,884.61	2,548,196,013.68
其中：利息	10,118,312.01	10,157,603.68
一年内到期的应付债券	3,513,429,678.37	2,993,868,273.90
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债	1,136,517.48	1,495,338.82
合计	5,388,424,080.46	5,543,559,626.40

(二十九) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	24,381,999.39	32,603,762.18
暂估税金	1,258,657.99	1,258,657.99
未到期责任准备金	37,775,658.77	37,775,658.77
担保赔偿准备金	120,467,666.52	103,167,666.52
存入担保保证金	6,975,950.82	13,255,723.78
待处理资产损益	593,613.74	593,613.74
合计	191,453,547.23	188,655,082.98

(三十) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		716,550,000.00
抵押借款	190,000,000.00	361,898,332.00
保证借款	3,299,499,168.00	3,152,900,000.00
信用借款	4,275,640,000.00	2,680,250,000.00
质押+保证	525,550,000.00	

项目	期末余额	期初余额
抵押+担保	232,629,164.00	
应计利息	5,752,618.06	
合计	8,529,070,950.06	6,911,598,332.00

(三十一) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,250,000,000.00	1,826,680,324.31
公司债券	8,200,000,000.00	7,670,005,591.27
应计利息	151,344,475.65	
合计	9,601,344,475.65	9,496,685,915.58

(三十二) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	7,897,721.74	8,470,630.25
减：未确认的融资费用	1,076,973.31	1,076,973.31
小计	6,820,748.43	7,393,656.94
减：一年内到期的租赁负债	1,136,517.48	1,495,338.82
合计	5,684,230.95	5,898,318.12

(三十三) 长期应付款

1. 项目列示

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	-	499,728,800.00
专项应付款	3,952,899,765.57	3,952,713,834.13
合计	3,952,899,765.57	4,452,442,634.13

2. 按款项性质列示长期应付款

项目	期末余额	期初余额
注资赣银		
融资款		499,728,800.00
合计		499,728,800.00

3. 按款项性质列示专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
保障金	10,455,241.00	6,730,585.39		17,185,826.39
专项基金	34,790,794.00			34,790,794.00
兜底改制资金 (土地出让金 返回及并轨资 金)	2,605,363,083.28		271,200.00	2,605,091,883.28
市重点产业引 导资金	968,322,475.32			968,322,475.32

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
县及区重点产业引导资金	300,000,000.00			300,000,000.00
改制资金专户	13,776,185.86		6,052,451.95	7,723,733.91
市国资委财政专户	14,076,567.27			14,076,567.27
房屋售房资金	2,378,527.89			2,378,527.89
公房维修资金	2,963,168.52			2,963,168.52
棚改拨款	152,206.99			152,206.99
风险准备金	435,584.00		221,002.00	214,582.00
合计	3,952,713,834.13	6,730,585.39	6,544,653.95	3,952,899,765.57

(三十四) 递延收益

1. 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	127,733,038.25		-22,547,805.06	105,185,233.19
合计	127,733,038.25	-	-22,547,805.06	105,185,233.19

2. 涉及政府补助的项目明细

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
公租房补贴	15,677,228.64						15,677,228.64	与资产相关
省级标准厂房建设补助资金	28,665,760.48						28,665,760.48	与资产相关
工控云项目扶持资金	23,749,033.99						23,749,033.99	与资产相关
中国(江西)针织服装创意产业园项目1.2亿专项扶持资金	39,071,998.64						39,071,998.64	与资产相关
扶持资金	20,216,312.50			22,547,805.06			-2,331,492.56	与资产相关
洪都历史街区更新改造政府补助	352,704.00						352,704.00	与资产相关
合计	127,733,038.25			22,547,805.06			105,185,233.19	

(三十五) 营业收入和营业成本

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本

项目	本期发生额	
	营业收入	营业成本
产品销售收入	35,726,473.03	34,380,712.26
贸易收入	1,806,280,652.72	1,786,840,972.03
金融收入	115,655,235.53	21,080,180.44
房租及物业管理收入	166,481,079.71	11,075,904.02
房地产收入	30,917,087.85	30,785,624.60
融资租赁收入	6,409,410.12	6,559,855.58
投资收入	5,112,397.88	-
服务收入	57,364,813.41	18,985,863.46
工程结算收入	4,223,848.38	5,665,028.90
其他收入	11,694,031.48	8,272,248.50
合计	2,239,865,030.11	1,923,646,389.79

续表

项目	上期发生额	
	营业收入	营业成本
产品销售收入	38,193,039.24	33,462,861.61
贸易收入	3,697,022,526.15	3,661,079,681.41
金融收入	124,740,815.34	13,583,810.14
房租及物业管理收入	210,198,713.83	13,320,406.84
房地产收入	102,120,309.26	72,355,025.14
融资租赁收入	11,659,535.32	10,811,351.00
投资收入	44,661,671.45	-
服务收入	47,227,674.00	2,279,520.25
工程结算收入	8,692,981.65	8,147,636.43
其他收入	47,262,894.10	14,998,536.75
合计	4,331,780,160.34	3,830,038,829.57

本页为盖章页，以下无正文。

南昌市产业投资集团有限公司

2025 年 8 月 20 日

