

合并资产负债表

编制单位: 南昌市建设投资集团有限公司

2025年6月30日

单位: 元

资产	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	2,213,739,833.29	2,523,436,515.31	短期借款	40	7,857,399,219.39	7,169,707,512.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	41	-	-
交易性金融资产	3	-	-	交易性金融负债	42		
衍生金融资产	4	-	-	衍生金融负债	43		
应收票据	5	5,612,811.19	1,182,560.00	应付票据	44	3,000,000.00	174,000,000.00
应收账款	6	1,168,264,420.28	1,088,570,931.15	应付账款	45	2,466,025,140.34	3,248,037,281.96
应收款项融资	7			预收账款	46	18,291,666.80	14,873,925.35
预付账款	8	1,398,604,562.07	487,463,196.22	合同负债	47	73,320,582.37	66,536,288.24
其他应收款	9	2,916,443,807.90	2,829,687,702.29	应付职工薪酬	48	51,200,324.85	110,054,478.70
存货	10	50,133,574,351.46	48,248,237,875.41	应交税费	49	135,776,187.55	162,161,267.60
合同资产	11	1,833,519,231.58	1,974,865,501.60	其他应付款	50	2,799,434,545.73	2,567,509,368.77
持有待售的资产	12	-	46,765.32	持有待售负债	51		
一年内到期的非流动资产	13	-	-	一年内到期的非流动负债	52	5,629,492,666.87	2,719,728,324.32
其他流动资产	14	953,945,415.81	814,698,271.74	其他流动负债	53	121,957,425.38	133,974,999.86
流动资产合计	15	60,623,704,433.58	57,968,189,319.04	流动负债合计	54	19,155,897,759.28	16,366,583,447.52
	16			非流动负债:	55		
	17			长期借款	56	53,841,745,126.08	59,933,934,827.53
	18			应付债券	57	5,149,507,231.80	6,708,000,000.00
非流动资产:	19			租赁负债	58		
债券投资	20	378,759,551.48	378,951,176.78	长期应付职工薪酬	59		
其他债权投资	21			长期应付款	60	10,663,143,030.46	7,724,139,077.04
长期应收款	22	-	-	预计负债	61		
长期股权投资	23	678,793,991.70	678,793,991.70	递延收益	62	38,880.00	64,800.00
其他权益工具投资	24	561,660,136.75	562,160,136.75	递延所得税负债	63	308,288,669.01	308,288,669.01
其他非流动金融资产	25	21,893,858.01	21,893,858.01	其他非流动负债	64	17,301,127.19	21,276,127.19
投资性房地产	26	13,228,154,707.62	13,252,523,020.51	非流动负债合计	65	69,980,024,064.54	74,695,703,500.77
固定资产	27	1,117,705,128.55	1,170,797,163.06	负 债 合 计	66	89,135,921,823.82	91,062,286,948.29
在建工程	28	863,789,978.27	565,767,702.69	所有者权益(或股东权益):	67		
生产性生物资产	29	-	-	实收资本(或股本)	68	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
油气资产	30	-	-	其他权益工具	69	4,000,000,000.00	5,700,000,000.00
使用权资产	31	1,665,699.52	1,679,775.88	其中: 永续债	70	4,000,000,000.00	5,700,000,000.00
无形资产	32	45,541,664.80	46,777,539.13	资本公积	71	28,009,153,017.23	28,007,480,988.14
开发支出	33	-	-	其他综合收益	72	585,078,995.28	585,078,995.28
商誉	34	-	-	专项储备	73	-	-
长期待摊费用	35	5,448,607.78	5,486,499.17	盈余公积	74	166,885,777.71	166,885,777.71
递延所得税资产	36	78,976,297.03	79,147,158.62	未分配利润	75	3,997,203,906.47	4,016,470,393.89
其他非流动资产	37	50,463,640,258.08	56,960,728,928.54	少数股东权益	76	290,490,792.66	269,693,166.57
非流动资产合计	38	67,446,029,879.59	73,724,706,950.84	所有者权益合计	77	38,933,812,489.35	40,630,609,321.59
资产总计	39	128,069,734,313.17	131,692,896,269.88	负债和所有者权益总计	78	128,069,734,313.17	131,692,896,269.88

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

编制单位:南昌市建设投资集团有限公司

2025/1/1-2025/6/30

单位: 元

项 目	本年累计金额	上年同期金额
一、营业收入	1,035,782,613.21	1,316,565,962.90
减: 营业成本	751,606,420.32	981,663,755.46
税金及附加	20,473,874.08	30,903,467.13
销售费用	3,334,815.26	3,171,063.50
管理费用	136,488,097.05	145,196,220.74
财务费用	71,401,857.20	82,060,364.04
研发费用	4,525,067.58	3,508,397.61
加: 资产减值损失(损失以“—”号填列)	-	-3,230,500.00
信用减值损失(损失以“—”号填列)	-9,998,988.99	1,200.00
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	-	-
投资收益(损失以“—”号填列)	2,101,757.66	6,020,610.80
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益	-4,087.50	338,023.19
其他收益	2,892,373.40	1,472,060.12
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	42,943,536.29	74,664,088.53
加: 营业外收入	1,320,259.59	1,377,233.27
减: 营业外支出	1,839,568.29	4,974,368.06
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	42,424,227.59	71,066,953.74
减: 所得税费用	35,623,712.44	34,287,294.52
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	6,800,515.15	36,779,659.22
归属于母公司所有者的净利润	7,731,449.06	35,156,157.79
少数股东损益	-930,933.91	1,623,501.44

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

2025/1/1-2025/6/30

编制单位: 南昌市建设投资集团有限公司

单位: 元

项目	行次	本年累计数	上年同期金额
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	1	1,105,272,446.69	1,090,459,427.87
收到的税费返还	2	18,136.54	-89,323.47
收到的其它与经营活动有关的现金	3	3,227,224,523.86	1,801,181,636.92
现金流入小计	4	4,332,515,107.09	2,891,551,741.32
购买商品、接受劳务支付的现金	5	3,659,333,427.46	3,266,317,718.71
支付给职工以及为职工支付的现金	6	199,418,822.06	209,165,308.24
支付的各项税费	7	273,424,673.03	279,137,669.28
支付的其它与经营活动有关的现金	8	576,357,425.94	973,493,957.43
现金流出小计	9	4,708,534,348.49	4,728,114,653.66
经营活动产生的现金流量净额	10	-376,019,241.40	-1,836,562,912.34
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金	11	-	10,000.00
取得投资收益所收到的现金	12	3,313,657.84	2,204,833.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	13	16,536.00	1,043,345.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	14	-	-
收到的其它与投资活动有关的现金	15	169,728.19	5,204,904.99
现金流入小计	16	3,499,922.03	8,463,084.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	17	329,223,004.62	8,677,366.47
投资所支付的现金	18	665,100.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	19	-151,342.81	333,939.85
现金流出小计	20	329,736,761.81	9,011,306.32
投资活动产生的现金流量净额	21	-326,236,839.78	-548,221.91
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金	22	98,805,260.00	3,006,600,000.00
借款所收到的现金	23	13,817,465,845.54	7,462,294,666.01
收到的其它与筹资活动有关的现金	24	1,373,841,714.17	1,676,861,691.90
现金流入小计	25	15,290,112,819.71	12,145,756,357.91
偿还债务所支付的现金	26	12,045,631,678.83	10,136,886,414.46
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	27	1,486,187,309.52	1,760,274,903.09
支付的其它与筹资活动有关的现金	28	1,337,684,731.69	403,960,378.49
现金流出小计	29	14,869,503,720.04	12,301,121,696.04
筹资活动产生的现金流量净额	30	420,609,099.67	-155,365,338.13
四、汇率变动对现金的影响	31		
五、现金及现金等价物净增加额	32	-281,646,981.51	-1,992,476,472.38

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

编制单位:南昌市建设投资集团有限公司

2025年6月30日

单位:元

资产	行次	期末余额	年初余额	项 目	行次	期末余额	年初余额
流动资产:				流动负债:			
货币资金	1	770,716,390.12	656,589,537.48	短期借款	35	3,900,000,000.00	3,939,186,180.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	36		
交易性金融资产	3			交易性金融负债	37		
衍生金融资产	4			衍生金融负债	38		
应收票据	5			应付票据	39		
应收账款	6	24,838,491.63	30,271,646.63	应付账款	40	1,413,015,890.16	2,095,837,183.14
应收款项融资	7			预收账款	41	2,414,998.80	1,068,344.35
预付账款	8	1,002,884,401.61	239,176,529.06	合同负债	42	40,910,055.37	40,916,902.93
应收股利	9			应付职工薪酬	43	2,631,645.19	4,515,220.24
其他应收款	10	6,079,935,735.03	6,004,226,001.58	应交税费	44	31,128,712.31	41,004,680.79
存货	11	44,192,259,083.63	42,734,667,980.45	其他应付款	45	6,937,213,525.07	5,458,835,503.65
合同资产	12			持有待售负债	46		
持有待售的资产	13			一年内到期的非流动负债	47	5,388,492,666.87	2,183,333,495.19
一年内到期的非流动资产	14			其他流动负债	48	1,816,371.37	1,809,523.81
其他流动资产	15	790,500,925.72	681,310,383.25	流动负债合计		14,659,307,336.44	13,766,507,234.66
流动资产合计		52,861,135,027.74	50,346,242,078.45	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款	49	50,760,472,668.67	57,453,393,549.27
可供出售金融资产	16			应付债券	50	5,149,507,231.80	6,854,842,642.98
持有至到期投资	17			租赁负债	51		
其他债权投资	18			长期应付职工薪酬	52		
长期应收款	19			长期应付款	53	9,446,834,024.41	7,311,556,816.60
长期股权投资	20	14,764,869,689.90	14,713,869,689.90	预计负债	54		
其他权益工具投资	21	537,948,721.65	537,948,721.65	递延收益	55		
其他非流动金融资产	22	21,893,858.01	21,893,858.01	递延所得税负债	56	260,312,489.18	260,312,489.18
投资性房地产	23	1,576,466,285.50	1,576,466,285.50	其他非流动负债	57		
固定资产	24	61,071,191.84	62,209,081.23	非流动负债合计		68,675,442,942.76	71,880,105,498.03
在建工程	25	26,915,873.50	26,915,873.50	负 债 合 计		83,334,750,279.20	85,646,612,732.69
生产性生物资产	26			所有者权益(或股东权益):			
油气资产	27			实收资本(或股本)	58	1,885,000,000.00	1,885,000,000.00
使用权资产	28			其他权益工具	59	4,000,000,000.00	5,700,000,000.00
无形资产	29	1,308,693.65	1,267,553.06	其中:永续债		4,000,000,000.00	5,700,000,000.00
开发支出	30			资本公积	60	28,986,593,566.43	28,984,921,537.34
商誉	31			其他综合收益	61	603,736,824.96	603,736,824.96
长期待摊费用	32	-	-	专项储备	62		
递延所得税资产	33	5,286,647.65	5,286,647.65	盈余公积	63	166,885,777.71	166,885,777.71
其他非流动资产	34	50,350,053,233.08	56,847,141,903.54	未分配利润	64	1,229,982,774.22	1,152,084,819.79
非流动资产合计		67,345,814,194.78	73,792,999,614.04	所有者权益合计		36,872,198,943.32	38,492,628,959.80
资产总计		120,206,949,222.52	124,139,241,692.49	负债和所有者权益总计		120,206,949,222.52	124,139,241,692.49

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

利 润 表
2025/01/01-2025/06/30

编制单位：南昌市建设投资集团有限公司

单位：元

项 目	本年累计金额	上年同期数
一、营业收入	29,082,225.29	191,270,753.36
减：营业成本	3,496,232.66	94,239,451.97
税金及附加	10,263,138.86	16,014,202.45
销售费用		
管理费用	13,391,467.32	36,316,765.30
财务费用	12,547,721.66	18,689,829.18
资产减值损失		
加：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)	231.31	
投资收益(损失以“－”号填列)	90,000,000.00	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益		
其他收益	17,086.89	11.90
二、营业利润(亏损以“－”号填列)	79,400,982.99	26,010,516.36
加：营业外收入	206,261.16	6,298.96
减：营业外支出	946,241.40	889,110.59
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)	78,661,002.75	25,127,704.73
减：所得税费用	763,048.32	6,586,905.02
四、净利润(净亏损以“－”号填列)	77,897,954.43	18,540,799.71
五、每股收益		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

法定代表人：
涂建

主管会计工作的负责人：
凌兴

会计机构负责人：
上官

现金流量表

2025/01/01-2025/06/30

编制单位:南昌市建设投资集团有限公司

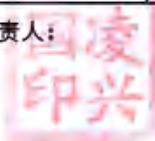
单位:元

项目	行次	本年累计数	上年同期金额
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	1	600,000.00	20,000,000.00
收到的税费返还	2	-	-
收到的其它与经营活动有关的现金	3	6,607,631,045.39	4,122,201,397.98
现金流入小计	4	6,608,231,045.39	4,142,201,397.98
购买商品、接受劳务支付的现金	5	2,854,308,924.69	2,533,925,744.32
支付给职工以及为职工支付的现金	6	10,720,056.99	12,320,044.66
支付的各项税费	7	143,280,241.06	154,243,478.26
支付的其它与经营活动有关的现金	8	2,843,774,790.99	3,503,338,351.57
现金流出小计	9	5,852,084,013.73	6,203,827,618.81
经营活动产生的现金流量净额	10	756,147,031.66	-2,061,626,220.83
二、投资活动产生的现金流量		-	-
收回投资所收到的现金	11	-	-
取得投资收益所收到的现金	12	90,000,000.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	13	-	16,184.00
收到的其它与投资活动有关的现金	14	135,779.91	179,067.66
现金流入小计	15	90,135,779.91	195,251.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	16	6,597.98	129,340.31
投资所支付的现金	17	51,000,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金	19	-	-
现金流出小计	20	51,006,597.98	129,340.31
投资活动产生的现金流量净额	21	39,129,181.93	65,911.35
三、筹资活动产生的现金流量		-	-
吸收投资所收到的现金	22	1,672,029.09	3,000,000,000.00
借款所收到的现金	23	10,819,960,077.53	5,242,360,000.00
收到的其它与筹资活动有关的现金	24	920,232,631.33	1,678,110,088.62
现金流入小计	25	11,741,864,737.95	9,920,470,088.62
偿还债务所支付的现金	26	9,952,410,000.00	8,522,473,173.33
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	27	1,353,603,740.53	1,661,901,487.41
支付的其它与筹资活动有关的现金	28	1,117,000,358.37	673,959.66
现金流出小计	29	12,423,014,098.90	10,185,048,620.40
筹资活动产生的现金流量净额	30	-681,149,360.95	-264,578,531.78
四、汇率变动对现金的影响	31	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	32	114,126,852.64	-2,326,138,841.26

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



南昌市建设投资集团有限公司

2025 年度半年报财务报表附注

一、公司基本情况

南昌市建设投资集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为南昌城市建设投资发展有限公司，系南昌市人民政府同意并报江西省人民政府批准成立的国有控股公司，于 2002 年 8 月 6 日在南昌市工商局注册登记并取得南昌市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。增资扩股后，于 2018 年 1 月 3 日获取了变更后企业法人营业执照，统一社会信用代码 913601007419567559；注册资本：壹拾捌亿捌仟伍佰万元人民币；实收资本：壹拾捌亿捌仟伍佰万元人民币。其中：南昌市国有资产监督管理委员会持有 91.31% 股权，国开发展基金有限公司持有 8.69% 股权。

根据南昌市财政局、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下发的洪财指【2020】14 号文件及 2020 年 3 月 19 日本公司的股东会决议，本公司的股东南昌市国有资产监督管理委员会将 9.13% 的股权无偿划转给江西省行政事业资产集团有限公司，2021 年 3 月 23 日完成股权变更后，股东南昌市国有资产监督管理委员会对本公司的持股比例为 82.18%，股东国开发展基金有限公司对本公司的持股比例为 8.69%，股东江西省行政事业资产集团有限公司对本公司的持股比例为 9.13%。

公司注册地址：江西省南昌市红谷滩新区丰和中大道 456 号，法定代表人：涂建平。

公司经营范围主要包括：城市基础设施项目的建设、管理、经营，项目投资咨询、策划及可行性研究，城市综合开发（含房地产开发），房屋室内外装修；房屋租赁；资产经营与管理；计算机软硬件的设计、制作；国内贸易；餐饮服务；酒店管理（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）。

实际控制人为南昌市国有资产监督管理委员会。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

1、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。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

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。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，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，与合并中取得的净资产账面价值的差额，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和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。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，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，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并，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投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定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相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

6、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（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。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。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。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

（5）分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司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。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股

权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。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自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

①属于“一揽子交易”的，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。

②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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款项，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本公司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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不

属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，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既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（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、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②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。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但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的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 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务工具投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；

- 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）。

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。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

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、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款和合同资产

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

当单项金融资产或合同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、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 无风险银行承兑票据组合：银行承兑汇票，出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，不计提预期信用损失。
- 商业承兑汇票组合：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信用损失率，计算预期信用损失。

B、应收账款

- 低风险组合：应收政府部门及关联方，其具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，计提预期信用损失。
- 账龄组合：应收其他客户，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。

C、合同资产

- 工程施工组合：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/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算/逾期天数自信用期满之日起计算。

其他应收款

本公司依据信用风险特征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：

- 低风险组合：应收政府机关款项及关联方款项，其具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流义务的能力很强，参考历史信用损失经验，计提预期信用损失。
- 账龄组合：应收其他款项，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。

对划分为组合的其他应收款，本公司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。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

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。

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；
- 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；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 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。

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：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 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；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 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。

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。

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。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

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。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

10、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。

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

本公司采用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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发成本、拟开发土地、开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用先进先出法计价。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，计提存货跌价准备。

可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。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。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品和包装物领用时采用一次转销法摊销。

12、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权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。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认

和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，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，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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再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。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）

以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、14【该号需与实际的“持有待售和终止经营”附注号对应一致，下同】。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

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

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

13、投资性房地产

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

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本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，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

本公司确定投资性房地产的公允价值时，依据第三方中介机构评估报告评估价作为计量和确认的依据。

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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的差额计入当期损益。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

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）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	10	5	9.50
运输设备	4-8	5	11.88-23.75
电子设备	5	5	19.00
办公设备	5	5	19.00
其他设备	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、24。

（4）每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）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。

15、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

16、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本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。借款费用同时满足下列条件的，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

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，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在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

17、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类 别	使用寿命	摊销方法		备注
软件	10 年	直线法		产权证书确认的使用年限
土地使用权	60 年	直线法		产权证书确认的使用年限

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

18、研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、折旧费用与长期待摊费用、设计费用、装备调试费、无形资产摊销费用、委托外部研究开发费用、其他费用等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，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。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，首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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（3）离职后福利

离职后福利计划为设定提存计划。

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

(2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

(3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、优先股、永续债等其他金融工具

(1) 金融负债与权益工具的区分

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

(2) 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

24、收入

(1) 一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司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。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司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。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本公司收入主要来源于以下业务类型：项目开发经营收入；车辆通行收入；混凝土收入；管片；融资代建；设计、测量及勘探服务收入。

①销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议

价款的公允价值确定销售商品收入金额。

②提供劳务收入的确认依据和方法

本公司向客户提供建造服务、劳务等，因在本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度的确定方法为投入法，具体根据累计已发生的成本占成本的比例确定。

③勘察设计服务收入的确认依据和方法

由于本公司履约过程中所提供的设计勘察服务具有不可替代用途，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，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。对于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。

④房地产销售收入的确认依据和方法

对于根据销售合同条款、各地法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他房地产销售在房产完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同并达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时，确认销售收入的实现。

⑤工程承包合同收入的确认依据和方法

本公司向与客户之间的工程承包合同通常包括房屋建筑建设、基础设施建设等履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本公司将其作为某一时段内履行的履约义务，根据履约进度在一段时间内确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司根据已完成的合同工作量与合同预计总工作量的比例确定履约进度。对于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。合同成本不能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

25、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。

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

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，本公司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。

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。

当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，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- ①本公司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。

26、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，

超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，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。

27、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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，或者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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）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）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（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。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，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。

资产负债表日，本公司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。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

（1）本公司内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和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本公司内同一纳税主体征收的所得税相关。

28、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人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。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注三、29。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：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；取决于指数或比率的可变租赁付款额；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；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；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。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。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

低价值资产租赁

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

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

款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

29、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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：租赁负债的初始计量金额；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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期会计政策未变更。

（2）重要会计估计变更

本报告期会计估计未变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

纳税主体名称	所得税税率%
南昌市建设投资集团基础设施项目管理有限公司	25%
南昌城投纵达工程项目管理有限公司	25%
南昌市建设投资集团房建项目管理有限公司	25%
江西发鑫物资有限公司	25%
江西国润投资有限公司	20%
南昌象湖梅湖风景区投资开发有限公司	25%
南昌城投运营管理有限公司	25%
南昌城投桥隧运营管理有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率%
南昌市智慧平台建设管理有限公司	15%
南昌城投环卫保洁有限公司	20%
南昌城建集团有限公司	25%
靖安中源客家特色小镇开发有限公司	25%
靖安茶源房地产开发有限公司	25%
靖安旅投房地产开发有限公司	25%
靖安枕云谷房地产开发有限公司	25%
南昌城建集团房建工程有限公司	25%
南昌城建构件有限公司	25%
南昌城建桥梁工程有限公司	25%
南昌城建混凝土有限公司	25%
南昌城建建筑工业化有限公司	25%
南昌城建园林景观工程有限公司	25%
南昌城建置业有限公司	20%
桐城六尺巷昌投文化产业有限公司	25%
靖安中源康养温泉开发有限公司	25%
南昌城建公路工程有限公司	25%
南昌城建古建工程有限公司	25%
南昌三建建设集团有限公司	25%
南昌市三建机械工程有限公司	20%
江西昇建企业管理有限公司	25%
江西旭昇企业管理有限公司	20%
南昌市三建装配式建筑有限公司	20%
深圳市图码科技有限公司	25%
南昌市众建建设项目投资管理有限公司	25%
南昌市建设投资集团房地产开发有限公司	25%
江西省城科云创置业有限公司	25%

纳税主体名称	所得税税率%
南昌市建设投资集团置业有限公司	25%
南昌新兴物业管理有限公司	25%
南昌市金城国有资产运营有限责任公司	25%
南昌市建设投资集团供应链金融管理有限公司	25%
南昌城投资产管理有限公司	25%
南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司	15%
南昌市测绘勘察研究院有限公司	15%
南昌昌城科技有限公司	20%
南昌市昌城施工图设计审查中心	25%
南昌市水利规划设计院	20%
南昌洪昌建设工程监理有限公司	20%
南昌市公路勘察设计院有限公司	25%
南昌市土地开发经营有限公司	25%
江西省金兰德投资有限公司	20%
南昌土地权属标志制造厂	25%
南昌市土地测绘工程有限公司	20%
南昌市恒海土地规划设计有限公司	20%
南昌市市政工程设计研究院有限公司	20%
南昌高速公路有限公司	25%
南昌高投检测科技有限公司	20%
南昌高投石化有限责任公司	25%
南昌高投路通制造有限公司	20%
南昌北二绕城高速公路有限公司	20%

2、税收优惠及批文

本公司的孙公司南昌市智慧平台建设管理有限公司经江西省科学技术厅、江西省财政厅及国家税务总局江西省税务局批准颁发了编号为 GR202136000128 的《高新技术企业证书》，发证时间 2021 年 11 月 3 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》

等相关规定，在资格认定有效期三年内享受所得税优惠政策，减按 15%的税率征收企业所得税。

本公司的子公司南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司经江西省科学技术厅、江西省财政厅及国家税务总局江西省税务局批准颁发了编号为 GR202336001382 的《高新技术企业证书》，发证时间 2023 年 11 月 22 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》等相关规定，在资格认定有效期三年内享受所得税优惠政策，减按 15%的税率征收企业所得税。

本公司的子公司南昌市测绘勘察研究院有限公司司经江西省科学技术厅、江西省财政厅及国家税务总局江西省税务局批准颁发了编号为 GR202336002075 的《高新技术企业证书》，发证时间 2023 年 12 月 8 日，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》等相关规定，在资格认定有效期三年内享受所得税优惠政策，减按 15%的税率征收企业所得税。

《财政部 税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部 税务总局公告 2022 年第 13 号)规定：自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）规定：自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、企业集团的构成

(一) 编号	(二) 子公司名称	(三) 注册地	(四) 级次	(五) 持股比例 (%)	(六) 表决权比例 (%)
1	南昌市建设投资集团基础设施项目管理有限公司	江西南昌	一级	100	100
1.1	南昌城投管网工程有限公司	江西南昌	二级	51	51
2	南昌城投纵达工程项目管理有限公司	江西南昌	一级	100	100
3	南昌市建设投资集团房建项目管理有限公司	江西南昌	一级	100	100
3.1	江西国润投资有限公司	江西南昌	二级	100	100
3.2	江西发鑫物资有限公司	江西南昌	二级	100	100
4	南昌象湖梅湖风景区投资开发有限公司	江西南昌	一级	60	60
5	南昌城投运营管理有限公司	江西南昌	一级	100	100

(一) 编号	(二) 子公司名称	(三) 注册地	(四) 级次	(五) 持股比例 (%)	(六) 表决权比例 (%)
5.1	南昌城投环卫保洁有限公司	江西南昌	二级	100	100
5.2	南昌城投桥隧运营管理有限公司	江西南昌	二级	65	65
5.3	南昌市智慧平台建设管理有限公司	江西南昌	二级	35	35
6	南昌城建集团有限公司	江西南昌	一级	100	100
6.1	南昌城建建筑工业化有限公司	江西南昌	二级	65	65
6.2	南昌城建园林景观工程有限公司	江西南昌	二级	100	100
6.3	南昌城建公路工程有限公司	江西南昌	二级	65	65
6.4	南昌城建置业有限公司	江西南昌	二级	100	100
6.5	南昌城建构件有限公司	江西南昌	二级	60	60
6.5.1	南昌城建桥梁工程有限公司	江西南昌	三级	48	48
6.5.2	南昌城建混凝土有限公司	江西南昌	三级	60	60
6.6	桐城六尺巷昌投文化产业有限公司	安徽安庆	二级	80	80
6.7	南昌城建集团房建工程有限公司	江西南昌	二级	100	100
6.8	靖安中源客家特色小镇开发有限公司	江西宜春	二级	51	51
6.8.1	靖安枕云谷房地产开发有限公司	江西宜春	三级	51	51
6.8.2	靖安旅投房地产开发有限公司	江西宜春	三级	51	51
6.8.3	靖安茶源房地产开发有限公司	江西宜春	三级	51	51
7	南昌三建建设集团有限公司	江西南昌	一级	100	100
7.1	南昌市三建机械工程有限公司	江西南昌	二级	100	100
7.2	江西昇建企业管理有限公司	江西南昌	二级	100	100
7.2.1	江西旭昇企业管理有限公司	江西南昌	三级	100	100
7.3	南昌市众建建设项目投资管理有限公司	江西南昌	二级	51	51
7.4	深圳市图码科技有限公司	广东深圳	二级	100	100
7.5	南昌市三建装配式建筑有限公司	江西南昌	二级	100	100
8	南昌市建设投资集团房地产开发有限公司	江西南昌	一级	100	100
8.1	江西省城科云创置业有限公司	江西南昌	二级	71.43	71.43
9	南昌市建设投资集团置业有限公司	江西南昌	一级	100	100
9.1	南昌新兴物业管理有限公司	江西南昌	二级	100	100

(一) 编号	(二) 子公司名称	(三) 注册地	(四) 级次	(五) 持股比例 (%)	(六) 表决权比例 (%)
10	南昌市金城国有资产运营有限责任公司	江西南昌	一级	100	100
11	南昌城投供应链金融管理有限公司	江西南昌	一级	100	100
12	南昌城投资产管理有限公司	江西南昌	一级	100	100
13	南昌市城市规划设计研究总院集团有限公司	江西南昌	一级	100	100
13.1	南昌市测绘勘察研究院有限公司	江西南昌	二级	100	100
13.2	南昌昌城科技有限公司	江西南昌	二级	100	100
13.3	南昌市昌城施工图设计审查中心	江西南昌	二级	100	100
13.4	南昌市水利规划设计院	江西南昌	二级	100	100
13.5	南昌洪昌建设工程监理有限公司	江西南昌	二级	51	51
13.6	南昌市公路勘察设计院有限公司	江西南昌	二级	100	100
13.7	南昌市土地测绘工程有限公司	江西南昌	二级	100	100
13.7.1	南昌市恒海土地规划设计有限公司	江西南昌	三级	100	100
13.8	南昌市土地开发经营有限公司	江西南昌	二级	100	100
13.8.1	江西省金兰德投资有限公司	江西南昌	三级	100	100
13.8.2	南昌土地权属标志制造厂	江西南昌	三级	100	100
13.9	南昌市市政工程设计研究院有限公司	江西南昌	二级	50	50
14	南昌高速公路有限公司	江西南昌	一级	100	100
14.1	南昌高投石化有限责任公司	江西南昌	二级	50	50
14.2	南昌高投检测科技有限公司	江西南昌	二级	51	51
14.3	南昌高投路通制造有限公司	江西南昌	二级	60	60
14.4	南昌北二绕城高速公路有限公司	江西南昌	二级	67	67

六、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	23,293.92	7,640.62
银行存款	1,687,917,841.06	2,083,709,500.15

项 目	期末余额	上年年末余额
其他货币资金	525,798,698.31	439,719,374.54
合计	2,213,739,833.29	2,523,436,515.31

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
履约保证金	68,537,842.92	36,663,743.16
工程保证金	11,377,507.09	11,377,507.09
保函保证金	6,386,820.22	6,261,820.22
冻结存款账户	199,957,593.08	207,331,294.07
银行承兑汇票保证金	43,630,136.02	86,630,136.02
定期存款	195,908,390.00	91,454,465.00
合计	525,798,289.33	439,718,965.56

2、应收账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收账款	1,168,264,420.28	1,088,570,931.15
合计	1,168,264,420.28	1,088,570,931.15

按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例
南昌市幸福渠水域治理有限公司	44,318,919.00	3.79%
南昌市红谷滩区住房和城乡建设局	32,874,769.50	2.81%
中铁广州工程局集团有限公司	27,733,182.07	2.37%
万载投资发展集团有限公司	25,943,691.40	2.22%
南昌市土地储备中心	24,642,898.34	2.11%
合计	155,513,460.31	13.31%

3、预付款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预付款项	1,398,604,562.07	487,463,196.22
合计	1,398,604,562.07	487,463,196.22

账龄超过 1 年的重要预付款项

债务单位	账面金额	未结算的原因
江西吉烁贸易有限公司	24,481,163.53	未完成结算
抚州市安华建工劳务有限公司	22,296,604.38	未完成结算
江西省华景建设集团有限公司	18,475,960.29	未完成结算
江西源吉实业有限公司	18,164,371.21	未完成结算
金华市金源钢铁有限公司	14,563,478.69	未完成结算
小计	97,981,578.10	-

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	185,219.86	595,701.09
应收股利	34,364,079.90	34,364,079.90
其他应收款	2,881,894,508.14	2,794,727,921.30
合 计	2,916,443,807.90	2,829,687,702.29

按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备 期末余额
南昌市财政局	往来款	1,380,507,814.61	47.34%	-
南昌市建筑工程集团有限 公司	往来款	247,906,068.48	8.50%	-
南昌市机关事务管理局	往来款	237,000,000.00	8.13%	-

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	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公司	往来款	236,693,000.00	8.12%	-
南昌经济技术开发区管委会	往来款	77,474,178.29	2.66%	-
合 计		2,179,581,061.38	74.73%	-

6、存货

（1）存货分类

项 目	期末余额 账面价值	上年年末余额 账面价值
原材料	5,034,112.40	5,187,463.99
库存商品	18,344,920.18	15,791,056.00
周转材料	6,704,469.21	3,037,344.10
开发产品	12,802,450,078.97	12,785,544,678.54
开发成本	37,301,040,770.70	35,438,677,332.78
合 计	50,133,574,351.46	48,248,237,875.41

（2）期末金额较大的开发成本明细

项目名称	开工时间	期末余额
南昌市绕城高速公路南外环建设工程	2015 年 2 月	9,056,170,996.00
南昌市绕城高速公路西二环（厚田至乐化段）工程	2020 年 9 月	6,936,994,216.00
昌南大道快速路改造工程	2017 年 12 月	2,157,133,823.00
沿江北大道快速路工程	2015 年 4 月	1,977,744,227.00
利字街棚户区改造工程	2011 年 9 月	1,795,519,898.00
赣江东岸防洪堤南延（沿江中南大道南延）工程	2015 年 4 月	1,280,609,200.00
南昌市洪都大道快速路化造工程	2017 年 7 月	1,217,824,159.00
九洲高架东延工程（洪都大道～天祥大道）	2020 年 10 月	922,658,880.60

昌东大道南延工程	2015 年 4 月	916,760,914.90
青山湖西岸绿化景观整治	2019 年 5 月	856,649,599.40
昌南大道东延（胡惠元堤）工程	2011 年 12 月	662,203,489.70
志敏大道改造工程（西外环高速互通-庐山大道）	2015 年 4 月	438,153,827.80
南昌市青山北路综合管廊建设工程	2016 年 12 月	321,131,324.20
丹霞路（沿江中北—青山湖北大道）道路及综合管廊工程	2020 年 12 月	306,093,737.10
南昌市西外环高速和祥云大道（南昌西收费站~320 国道）及 门户区环境综合整治工程	2020 年 4 月	288,573,194.10
合计		29,134,221,486.80

7、合同资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	账面价值		账面价值	
已完工未结算施工项目	1,832,354,513.95		1,973,700,783.97	
勘察规划设计项目	1,164,717.63		1,164,717.63	
合 计	1,833,519,231.58		1,974,865,501.60	

8、持有待售资产

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
固定资产	-		-	46,765.32		46,765.32
合 计	-		-	46,765.32		46,765.32

9、债权投资

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
江西祥骏置业有限公司	120,000,000.00	-	120,000,000.00	120,000,000.00	-	120,000,000.00

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
司						
南昌市第一建筑工程有限责任公司	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00	-	30,000,000.00
江西谦慧置业有限公司	126,060,000.00	-	126,060,000.00	125,776,469.94	-	125,776,469.94
长沙洪城企业管理合伙企业（有限合伙）	90,000,000.00	-	90,000,000.00	90,000,000.00	-	90,000,000.00
应计利息	12,699,551.48	-	12,699,551.48	13,174,706.84	-	13,174,706.84
小 计	378,759,551.48	-	378,759,551.48	378,951,176.78	-	378,951,176.78
减：一年内到期的债权投资	-	-	-	-	-	-
合 计	378,759,551.48	-	378,759,551.48	378,951,176.78	-	378,951,176.78

10、长期股权

被投资单位	上年年末余额（账面价值）	期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
①子公司			
南昌大桥公司	488,232,329.16	488,232,329.16	-
南昌市城投城市管廊建设有限公司	95,331,648.49	95,331,648.49	
南昌自然资源后勤服务有限公司	200,000.00	200,000.00	
小 计	583,763,977.65	583,763,977.65	
②联营企业			
南昌轨道交通设计研究院有限公司	5,534,803.24	5,534,803.24	
南昌水投河海环境研究有限公司	3,833,067.91	3,833,067.91	
南昌经城综合建设开发有限公司	30,001,071.01	30,001,071.01	
南昌城投信息科技有限公司	3,590,199.93	3,590,199.93	
江西兰叶新型材料科技有限公司	17,804,483.20	17,804,483.20	
南昌城建古建工程有限公司	4,372,987.85	4,372,987.85	

被投资单位	上年年末余额(账面价值)	期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
南昌工控资产运营有限公司	21,303,006.67	21,303,006.67	
江西城新碧置业有限公司	184,321.45	184,321.45	
南昌路兴交通工程监理咨询有限公司	2,603,307.00	2,603,307.00	
江西智慧城市建设规划设计研究院有限公司	5,802,765.79	5,802,765.79	
小 计	95,030,014.05	95,030,014.05	
合 计	678,793,991.70	678,793,991.70	

11、其他权益工具投资

项 目	期末余额	上年年末余额
江西银行股份有限公司	237,036,950.00	237,036,950.00
南昌临空置业投资有限公司	107,052,698.94	107,052,698.94
云上（南昌）大数据运营有限公司	-	500,000.00
新余苇禾商业保理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
南昌市房地产交易市场有限公司	193,859,072.71	193,859,072.71
上海嘉定洪都村镇银行股份有限公司	13,711,415.10	13,711,415.10
合 计	561,660,136.75	562,160,136.75

12、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
权益工具投资(华安基金-城投公司 QDII 单一资产管理计划)	21,893,858.01	21,893,858.01
合 计	21,893,858.01	21,893,858.01

13、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	863,789,978.27	565,767,702.69
合 计	863,789,978.27	565,767,702.69

在建工程明细

项 目	期末余额	上年年末余额
	账面价值	账面价值
昌湾大道	4,068,113.50	4,068,113.50
网球场	385,000.00	385,000.00
青山南路 28 号拆迁	1,132,050.00	1,132,050.00
阳明路 381 号拆迁	21,330,710.00	21,330,710.00
南昌东站至南昌东环高速公路 新建工程项目	595,631,904.22	448,103,025.1
南昌北二绕城高速公路项目	241,242,200.55	90,748,804.09
合 计	863,789,978.27	565,767,702.69

14、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
	账面余额	账面余额
棚户区改造项目资金	46,696,129,329.54	53,193,218,000.00
南昌经城综合建设开发有限公司	3,093,437,710.38	3,093,437,710.38
南昌江广泰投资咨询合伙企业（有限合伙）	560,486,193.16	560,486,193.16
南昌市恒海信息科技有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00
定期存款	33,730,125.00	33,730,125.00
投资共青城鼎睿一号投资管 理中心	70,000,000.00	70,000,000.00
房产及土地	8,656,900.00	8,656,900.00
合 计	50,463,640,258.08	56,960,728,928.54

15、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限情况
其他货币资金	525,798,289.33	预售房监管资金、按揭保证金、履约保证金、工程保证金等
存货	550,693,535.77	用于借款抵押
固定资产	3,710,838.57	用于借款抵押
无形资产	7,034,232.18	用于借款抵押
合计	1,087,236,895.85	—

16、短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
信用借款	522,176,679.05	127,511,111.11
抵押借款	15,000,000.00	15,000,000.00
保证借款	7,320,222,540.34	7,020,881,826.59
应付利息	-	6,314,575.02
合 计	7,857,399,219.39	7,169,707,512.72

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	3,000,000.00	174,000,000.00
合 计	3,000,000.00	174,000,000.00

18、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付账款	2,466,025,140.34	3,248,037,281.96
合 计	2,466,025,140.34	3,248,037,281.96

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
上海城建市政工程（集团）有限公司	599,676,414.12	尚未结算
中国铁建大桥工程局集团有限公司	228,387,258.71	尚未结算
中国建筑股份有限公司	219,627,887.69	尚未结算
南昌中建沿江南基础设施投资有限公司	26,752,573.21	尚未结算
南昌市西湖区国有土地上房屋征收与补偿办事处	18,666,581.31	尚未结算
合 计	1,093,110,715.04	

19、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	2,799,434,545.73	2,567,509,368.77
合 计	2,799,434,545.73	2,567,509,368.77

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
中铁五局集团置业有限公司	104,454,800.00	股东借款未到还款期
江西倬云数字产业集团有限公司	104,454,800.00	股东借款未到还款期
南昌市新建区国有资产运营有限公司	83,563,840.00	股东借款未到还款期
南昌金开供应链管理有限公司	20,221,362.11	尚未结算
上海城建市政工程（集团）有限公司	20,180,000.00	尚未结算
合 计	332,874,802.11	-

20、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	241,000,000.00	389,552,186.15
一年内到期的应付债券	5,388,492,666.87	2,330,176,138.17
一年内到期的长期应付款	-	-
合 计	5,629,492,666.87	2,719,728,324.32

21、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	121,957,425.38	133,974,999.86
合 计	121,957,425.38	133,974,999.86

22、长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
质押借款	52,978,090,197.74	56,692,091,882.60
抵押借款	280,796,875.00	303,846,875.00
保证借款	820,507,960.34	2,425,686,036.84
信用借款	3,350,093.00	901,301,666.67
其他	-	560,552.57
减：一年内到期的长期借款	241,000,000.00	389,552,186.15
合计	53,841,745,126.08	59,933,934,827.53

23、应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
应付债券	10,503,000,000.00	8,808,000,000.00
应计利息	34,999,898.67	230,176,138.17
减：一年内到期的应付债券	5,388,492,666.87	2,330,176,138.17

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	5,149,507,231.80	6,708,000,000.00

24、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
长期应付款	10,564,809,664.74	7,623,652,208.80
专项应付款	98,333,365.72	100,486,868.24
合 计	10,663,143,030.46	7,724,139,077.04

专项应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
事转企改制费用	61,928,757.92	64,082,260.44
风景区改造提升项目	10,000,000.00	10,000,000.00
保民生、促稳定专项资金	26,404,607.80	26,404,607.80
合 计	98,333,365.72	100,486,868.24

25、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
与资产相关政府补助	64,800.00	-	25,920.00	38,880.00
合 计	64,800.00	-	25,920.00	38,880.00

26、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
南昌市国有资产监督管理委员会	1,549,053,000.00	82.18	-	-	1,549,053,000.00	82.18
国开发展基金	163,830,000.00	8.69	-	-	163,830,000.00	8.69

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
有限公司						
江西省行政事业资产集团有限公司	172,117,000.00	9.13	-	-	172,117,000.00	9.13
合计	1,885,000,000.00	100.00	-	-	1,885,000,000.00	100.00

27、其他权益工具

期末发行在外的优先股、永续债等其他权益工具基本情况

发行在外的金融工具	交易代码	债券简称	发行起始日	缴款日	计划发行规模(亿)	发行规模(亿)	发行期限(年)	特殊期限
永续债 1	102383334	23 南昌建投 MTN008	2023-12-12	2023-12-14	10	10	2+N	
永续债 2	102480813	24 南昌建投 MTN001	2024-3-8	2024-3-12	11.5	2+N	2+N	
永续债 3	102481909	24 南昌建投 MTN002	2024-5-6	2024-5-8	15.5	2+N	2+N	
永续债 4	102482164	24 南昌建投 MTN003	2024-6-4	2024-6-5	3	2+N	2+N	

续

发行在外的金融工具	债券评级	主体评级	票面利率(%)	特殊条款	上市日期	募集资金用途	起息日	到期日
永续债 1	/	AAA	3.3	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2023-12-13	用于偿还各类金融债务	2023-12-13	2025-12-13
永续债 2	/	AAA	2.70	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2024-3-12	用于偿还各类金融债务	2024-3-12	2026-3-12
永续债 3	/	AAA	2.50	赎回,票面利率选择权,交叉违约,利息递延,事先约束	2024-5-8	用于偿还各类金融债务	2024-5-8	2026-5-8
永续债	/		2.29	赎回,票面利率选	2024-6-5		2024-6-5	2026-6-5

4		AAA		择权,交叉违约,利息递延,事先约束		用于偿还各类金融债务		
---	--	-----	--	-------------------	--	------------	--	--

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况表：

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		5,700,000,000.00				1,700,000,000.00		4,000,000,000.00
合 计		5,700,000,000.00				1,700,000,000.00		4,000,000,000.00

28、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	3,881,995,424.67	-	-	3,881,995,424.67
其他资本公积	24,125,485,563.47	1,672,029.09	-	24,127,157,592.56
合 计	28,007,480,988.14	1,672,029.09	-	28,009,153,017.23

29、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	166,885,777.71	-	-	166,885,777.71
合 计	166,885,777.71	-	-	166,885,777.71

30、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,005,129,906.16	742,836,586.34	1,279,921,261.75	946,515,200.74
其他业务	30,652,707.05	8,769,833.98	36,644,701.15	35,148,554.72
合 计	1,035,782,613.21	751,606,420.32	1,316,565,962.90	981,663,755.46

南昌市建设投资集团有限公司

2025 年 8 月 26 日