

天津津投城市开发股份有限公司

审 阅 报 告

中喜特审 2025T00624 号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062

电话：010-67085873

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





审 阅 报 告

中喜特审 2025T00624 号

天津津投城市开发股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“津投城开”）按备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考财务报表，包括2024年12月31日及2025年6月30日的备考合并资产负债表，2024年度及2025年1-6月的备考合并利润表以及相关备考合并财务报表附注。按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制备考财务合并报表是津投城开管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问津投城开有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信财务报表没有按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的备考合并财务状况、经营成果。

我们提醒备考合并财务报表使用者关注备考合并财务报表附注三对编制基础的说明，本报告仅供津投城开向上海证券交易所报送重大资产出售文件时使用，不得用于其他目的。因使用不当造成的后果，与执行本审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页无正文, 本页为中喜特审2025T00624号报告签字页)

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



二〇二五年十月二十七日





备考合并资产负债表

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、（一）	2,146,820.12	98,982,049.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）	8,976,737.93	372,233.64
应收款项融资			
预付款项	五、（三）	755,424.92	1,160,904.07
其他应收款	五、（四）	69,393,429.72	66,964,668.71
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、（五）	62,065,023.70	62,065,023.70
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、（六）	7,141.68	7,162.62
流动资产合计		143,344,578.07	229,552,042.00
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资	五、（七）	3,746,942.47	2,798,240.81
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、（八）	35,607,987.57	37,221,550.70
固定资产	五、（九）	243,531.35	237,999.36
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、（十）	79,760.00	5,226.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		39,678,221.39	40,263,017.69
资产总计		183,022,799.46	269,815,059.69





备考合并资产负债表（续）

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

项目	附注	2025年6月30日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、（十二）	22,809,758.01	20,112,187.23
预收款项			
合同负债	五、（十三）	11,659,868.59	13,959,682.78
应付职工薪酬	五、（十四）	518,289.37	506,857.63
应交税费	五、（十五）	46,368.79	417,385.11
其他应付款	五、（十六）	49,662,374.69	139,017,474.11
其中：应付利息			
应付股利		26,509,238.79	26,549,143.38
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		84,696,659.45	174,013,586.86
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		84,696,659.45	174,013,586.86
所有者权益：			
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		98,326,140.01	95,801,472.83
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计		98,326,140.01	95,801,472.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计		183,022,799.46	269,815,059.69

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：张亮 主管会计工作负责人：张亮 会计机构负责人：房建增





备考合并利润表

编制单位：天津津投城市开发股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2025年1-6月	2024年度
一、营业总收入		38,151,105.56	70,932,533.62
其中：营业收入	五、（十七）	38,151,105.56	70,932,533.62
二、营业总成本		36,527,339.80	77,513,626.19
其中：营业成本	五、（十七）	32,398,097.55	64,773,689.63
税金及附加	五、（十八）	854,559.74	1,922,951.92
销售费用	五、（十九）	969,945.27	2,650,902.69
管理费用	五、（二十）	2,266,450.53	8,075,218.78
研发费用			
财务费用	五、（二十一）	38,286.71	90,863.17
其中：利息费用			
利息收入		2,693.75	5,837.22
加：其他收益	五、（二十二）	347.29	252.16
投资收益（损失以“-”号填列）	五、（二十三）	227,127.67	199,234.80
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）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、（二十四）	-300,001.24	-424,211.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,551,239.48	-6,805,817.24
加：营业外收入	五、（二十五）	1,000.00	
减：营业外支出	五、（二十六）	50,807.14	261,419.37
五、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,501,432.34	-7,067,236.61
减：所得税费用	五、（二十七）	-74,533.18	-117.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,575,965.52	-7,067,119.01
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,575,965.52	-7,067,119.01
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,575,965.52	-7,067,119.01
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益税后净额		948,701.66	1,998,240.81
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		948,701.66	1,998,240.81
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		948,701.66	1,998,240.81
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		948,701.66	1,998,240.81
4、企业自身信用风险公允价值变动			
（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、可供出售金融资产公允价值变动损益			
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,524,667.18	-5,068,878.20
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,524,667.18	-5,068,878.20
归属于少数股东的综合收益总额			

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

公司负责人：

张亮

主管会计工作负责人：

张亮

会计机构负责人：

肖建增



天津津投城市开发股份有限公司

备考合并财务报表附注

(金额单位：人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

公司原名天津市房地产发展（集团）股份有限公司创建于 1981 年；公司注册地址：天津市和平区常德道 80 号，公司总部地址：天津市和平区常德道 80 号，公司法定代表人：郭维成。公司于 2001 年 8 月 6 日经中国证监会核准，采用上网定价发行方式向社会公开发行人民币普通股股票 11000 万股，并在上海证券交易所上市，公司目前股本为人民币 1,105,700,000 元。天津市房地产发展（集团）股份有限公司于 2023 年 8 月 8 日召开十一届三次临时董事会会议、2023 年 8 月 24 日召开公司 2023 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更天津市房地产发展（集团）股份有限公司名称及修订<公司章程>的议案》。名称由天津市房地产发展（集团）股份有限公司变更为天津津投城市开发股份有限公司（以下简称公司或本公司）。

公司属于以房地产为主，其经营范围为房地产开发及商品房销售、危房改造、基础设施建设、建筑设计、物业管理、咨询、商业（内贸）、物资供销及仓储业、货物运输、工程项目管理及咨询服务等。

(二) 合并财务报表范围

本备考财务报表业经本公司董事会于 2025 年 10 月 27 日决议批准报出，仅供为本次重大资产出售之目的向有关监管部门报送材料时使用或公开履行信息披露义务所用。

本备考财务报表合并范围包括本公司的部分拟保留资产负债及下列子公司股权：天津市华升物业管理有限公司（不含其全资子公司天津市德霖停车场有限公司）。

二、拟实施的重组方案

(一) 方案概况

本公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至天津城市运营发展有限公司，交易标的为截至评估基准日上市公司持有的房地产开发业务相关资产、债务。

(二) 方案评估作价及交易对价支付安排

本公司就本次交易，拟置出资产整体评估值为-23,896.08 万元，交易双方确定标的资产的交易对价为 1 元。天津城市运营发展有限公司拟采用现金方式支付交易对价。

(三) 过渡期损益安排

自评估基准日（不包括评估基准日当日）起至交割日所在月份的最后一日（包括当日）止的期间，为过渡期。

标的资产过渡期间的盈利及亏损由天津城市运营发展有限公司承担。过渡期内，公司因开展房地产业务新增或减少的债权债务，包括但不限于新发行或清偿债券、新增或清偿银行借款等，属于本次交易的过渡期损益。

三、备考财务报表编制基础

(一) 编制基础



本备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第214号）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》（证监会公告[2023]57号）的相关规定编制，仅供本公司实施本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项使用。

（二）持续经营

本公司自本报告期末至少12个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。因此，本备考合并财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

（三）备考合并财务报表的假设基础

本备考合并财务报表附注二所述的重大资产重组尚未履行的决策程序及批准程序视为已于2024年1月1日完成批准、核准或同意，即上述重大资产重组交易完成后的架构在2024年1月1日已经存在。编制备考合并财务报表时，本公司将重组方案确定的支付对价1元作为备考合并财务报表2024年1月1日的购买成本，并根据上述对价调整“归属于母公司所有者权益”。

公司拟保留资产范围包括天津市华升物业管理有限公司（不含其全资子公司天津市德霖停车场有限公司）；母公司保留了部分资产与负债，保留项目包括：货币资金、存货、对天津银行的股权、19项投资性房地产、应付股利相关资产和负债、其他应付款（天津市住房保障服务中心），除上述保留资产负债外全部置出（置出范围包含公司对华升物业的应付款）。

2024年2月，天津市华升物业管理有限公司（简称“华升物业”），自天津农村商业银行股份有限公司取得流动资金借款12,850.00万元，截至评估基准日（2024年12月31日），借款余额12,750.00万元。根据本次重组方案，该借款本息由天津津投城市开发股份有限公司（母公司）的置出业务负担，因此在进行模拟合并时归入置出资产，且假设此事项对净资产影响自2022年1月1日已存在。

为满足资产重组的需要，本公司基于资产重组范围，按照备考财务报表附注四所披露的各项重要会计政策和会计估计，本公司备考合并财务报表自2024年1月1日起报告期各期末，将上述保留资产的资产总额及负债总额汇总，差额计入“归属于母公司所有者权益”。

本公司备考合并财务报表系按编制基础编制。于2024年1月1日起，将本公司及子公司非房地产业务相关资产负债表、利润表进行汇总，并抵销各公司非房地产业务之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用。

本备考合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细科目。本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表、合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露本公司财务信息。同时本备考合并财务报表附注仅列示上述备考合并财务报表编制基础相关的备考附注，对部分附注项目进行了简化披露。

本次备考财务报表涉及的相关交易事项需取得：

- （1）上市公司股东会审议通过本次重组方案；
- （2）上交所等监管机构要求履行的其他程序（如需）
- （3）相关法律法规所要求的其他可能涉及必要的批准、核准、备案或许可（如需）。

四、重要会计政策及会计估计



（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三）营业周期

本公司无特殊营业周期。

（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。

1、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	单项金额占比超过本集团少数股东权益年末余额的 5%以上
重要的联营企业	长期股权投资金额占合并长期股权投资金额 5%以上
一年以上重要的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款余额占应付账款总额的 5%以上且金额超过 100 万元

（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、同一控制下企业合并**

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

在企业合并中取得的资产和负债，按照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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

（1）确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权



投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（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，冲减留存收益。

（3）合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至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；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

（4）在合并财务报表中的会计处理见本附注（六）。

2、非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方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；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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司



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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- （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）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（六）控制的标准及合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。



子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司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，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），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的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得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与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，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权



公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金



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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

4、金融负债终止确认条件



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

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

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

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

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6、金融资产减值

公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后已经发生信用减值的，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

7、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（十一）应收票据

1、应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于应收票据，本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收票据预期信用损失进行估计，并采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下：

（1）期末对有客观证据表明其已发生减值的应收票据单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。



(2) 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划分应收款项组合, 在组合基础上计算预期信用损失。对于按信用风险特征组合计提坏账的应收票据, 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, 使用减值准备模型计算预期信用损失。公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据如下:

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较低的银行	参考历史信用损失经验, 结合当前及对未来的预测, 按照预期信用损失法计算。
商业承兑汇票	存在违约可能性, 具有一定信用风险	参考历史信用损失经验, 结合当前及对未来的预测, 按照预期信用损失法计算。

(十二) 应收账款

1、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于应收账款, 本公司考虑所有合理且有依据的信息, 包括前瞻性信息, 以单项或组合的方式对应收款项预期信用损失进行估计, 并采用预期信用损失的简化模型, 始终按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。计提方法如下:

(1) 期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试, 根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

(2) 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划分应收款项组合, 在组合基础上计算预期信用损失。

对于按信用风险特征组合计提坏账的应收款项, 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, 使用减值准备模型计算预期信用损失。

公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

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划分应收款项组合, 在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款	参考历史信用损失经验, 结合当前及对未来的预测, 按照预期信用损失法计算。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项	除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外, 不对合并报表范围内主体之间的应收账款计提预期信用损失准备。
低风险组合	应收政府类款项	参考历史信用损失经验, 结合当前及对未来的预测计算预期信用损失准备。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司将债务人信用状况明显恶化、未来回款可能性较低、已经发生信用减值等信用风险特征明显不同的应收账款单项进行减值测试。

(十三) 其他应收款



其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述应收账款的减值损失计量方法处理。

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测，按照预期信用损失法计算。
关联方组合	应收本公司合并范围内子公司款项	除存在客观证据表明本公司无法按相关合同条款收回款项外，不对合并报表范围内主体之间的其他应收款计提预期信用损失准备。
低风险组合	信用风险较低的税费返还、政府补助、员工借款及投标保证金	参考历史信用损失经验，结合当前及对未来的预测计算预期信用损失准备。

（十四）存货**1、存货的分类**

存货分类为原材料、低值易耗品、开发产品等。

①对开发产品成本核算采用品种法，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定比例的分配标准分配，计入有关开发产品成本。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定处理。

②投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。投资者投入的存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

企业合并、非货币性资产交换和债务重组取得的存货的成本，应当分别按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》、《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

2、存货发出时的计价方法

（1）原材料发出时采用加权平均法；

（2）开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

3、低值易耗品采用一次摊销法核算。**4、存货计提跌价准备的确认标准、计提方法**

（1）资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

（2）原材料和低值易耗品按照存货类别计提存货跌价准备，对开发产品按存货单项计提存货跌价准备。

（3）资产负债表日，公司应当确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十五）持有待售的非流动资产或处置组

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法



同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产，下同）确认为持有待售：该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

终止经营的认定标准和列报方法

（1）终止经营的认定标准

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表本公司一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。②该组成部分是拟对本公司一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。③该组成部分是本公司专为转售而取得的子公司。

（2）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

本公司对拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，本公司将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，本公司将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

（十六）债权投资

债权投资及减值准备计提见附注四（十）金融工具、金融资产减值。

（十七）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（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（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

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

（2）其他方式取得的长期股权投资

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

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



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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

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

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

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

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

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

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

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

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

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

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

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算



而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

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

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

（十八）投资性房地产

公司对投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权采用与本公司与无形资产相同的摊销政策。

（十九）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、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。

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提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	15-30	3.00	6.47-3.23
办公设备	年限平均法	5-10	3.00	19.4-9.7
运输设备	年限平均法	6	3.00	19.30
生产设备	年限平均法	8	3.00	12.13

（二十）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。

（二十一）借款费用



1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、借款费用暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（二十二）使用权资产



公司对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）公司发生的初始直接费用；

（4）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（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十三）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、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。

3、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

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

(二十四) 长期资产的减值测试方法及会计处理方法

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收回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。

（二十五）长期待摊费用

对于已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。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。

（二十六）合同负债

合同负债是指本公司及其子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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

（二十七）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。

(二十八) 租赁负债

公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- (1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 在公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- (4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- (5) 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

公司按照固定的折现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应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

(二十九) 预计负债

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

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

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

(三十) 股份支付

1、股份支付的种类及会计处理

股份支付是公司为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。



(1) 以权益结算的股份支付

股票期权计划为用以换取职工提供服务的权益结算的股份支付，以授予职工的权益工具在授予日的公允价值计量。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

(2) 以现金结算的股份支付

股票增值权计划为以现金结算的股份支付，按照公司承担的以本公司股份数量为基础确定的负债的公允价值计量。该以现金结算的股份支付须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2、权益工具公允价值的确定方法

对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

对于授予职工的股票期权，通过期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

3、确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4、修改和终止股份支付计划的处理

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的公允价值，应按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。

如果股份支付计划的修改增加了所授予的权益工具的数量，应将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。

如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款和条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内如果取消了授予的权益工具，对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，将其作为授予权益工具的取消处理。

(三十一) 优先股与永续债

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。

（三十二）收入

1、收入确认原则

与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- ① 合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- ② 合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；
- ③ 合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- ④ 合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- ⑤ 因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。然后确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，并且在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

满足下列条件之一的，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客户在企业履约的同时即取得并消耗企业履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制企业履约过程中在建的商品；

③企业履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且该企业在整个合同期间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，在该时段内按照履约进度确认收入。当履约进度不能合理确定时，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，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，会考虑下列迹象：

- ①就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②已将该商品的实物转移给客户
- ③已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户
- ④客户已接受该商品或服务



2、与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述

营业收入包括物业出租收入、提供劳务收入。

（1）物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按年限平均法确认物业出租收入的实现。

（2）提供劳务收入的确认

公司对外提供物业管理等劳务，根据已完成的劳务在一段时间内按照履约进度确认收入。

（三十三）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：

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；该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

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：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；为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（三十四）政府补助

政府补助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属于与资产相关的政府补助。

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

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助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费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。
- （2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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。

（三十五）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

（三十六）租赁

1、作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

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。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。低价值资产租赁的判定仅与资产的绝对价值有关，不受承租人规模、性质或其他情况影响。

对于短期租赁和低价值资产租赁，本公司选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和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或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。



2、作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁属于融资租赁还是经营租赁取决于交易的实质，而不是合同的形式。如果一项租赁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，出租人应当将该项租赁分类为融资租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，通常分类为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。③资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

①出租人对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，出租人应当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。

出租人对应收融资租赁款进行初始计量时，应当以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。

在转租的情况下，若转租的租赁内含利率无法确定，转租出租人可采用原租赁的折现率（根据与转租有关的初始直接费用进行调整）计量转租投资净额。

出租人应当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。该周期性利率，是按照本准则第三十八条规定所采用的折现率，或者按照本准则第四十四条规定所采用的修订后的折现率。

出租人应当按照《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，对应收融资租赁款的终止确认和减值进行会计处理。

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应当在实际发生时计入当期损益。

②出租人对经营租赁的会计处理

在租赁期内各个期间，出租人应当采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。出租人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。

对于经营租赁资产中的固定资产，出租人应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。

出租人应当按照《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。

出租人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，应当在实际发生时计入当期损益。

（三十七）其他重要的会计政策和会计估计



1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注二（十五）“持有待售的非流动资产或处置组”相关描述。

2、债务重组

作为债权人记录债务重组义务以现金清偿债务的债务重组，将重组债权的账面余额与收到的现金之间的差额计入当期损益；以非现金资产清偿债务的，放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。重组债权已计提减值准备的，则先将上述差额冲减已计提的减值准备，不足冲减的部分，计入当期损益。

3、非货币性资产交换

如果非货币性资产交换具有商业实质，并且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量，以换出资产的公允价值（如果有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠除外）和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。如果非货币性资产交换不具备上述条件，则按照换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

五、税项

（一）主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率（%）
增值税	应纳税营业额	13、9、6、5
城市维护建设税	实缴流转税额	7
教育费附加	实缴流转税额	3
地方教育费附加	实缴流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

（二）税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表主要项目注释

（一）货币资金

项目	2025-6-30	2024-12-31
库存现金	352.98	352.98
银行存款	2,146,467.14	98,981,696.28



项目	2025-6-30	2024-12-31
其他货币资金		
合计	2,146,820.12	98,982,049.26
其中：存放在境外的款项总额		

1、本公司银行存款各期末余额中，2025 年末余额中含大寺公租房项目专项拨款 161.12 元；2024 年末银行存款期末余额中含大寺公租房项目专项拨款 182.58 元。

2、本公司其他货币资金余额中，2025 年中含司法诉讼冻结受限金额 1,304,850.44 元；2024 年余额中含司法诉讼冻结受限金额 1,084,538.36 元，定期存款质押 90,000,000.00 元。

(二) 应收账款

1、应收账款按账龄分类披露

账龄	2025-6-30	2024-12-31
1 年以内（含 1 年）	9,205,561.02	384,964.99
1—2 年	87,005.00	7,241.00
2—3 年		
3 年以上		
应收账款账面余额合计	9,292,566.02	392,205.99
减：坏账准备	315,828.09	19,972.35
应收账款账面价值合计	8,976,737.93	372,233.64

2、应收账款按坏账准备计提方法分类披露

类别	2025-6-30				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	9,292,566.02	100.00	315,828.09	3.40	8,976,737.93
其中：账龄组合	6,229,556.74	73.65	315,828.09	5.07	5,913,728.65
低风险组合	3,063,009.28	26.35			3,063,009.28
合计	9,292,566.02	100.00	315,828.09	3.40	8,976,737.93

续：

类别	2024-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款					



类别	2024-12-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的应收账款	392,205.99	100.00	19,972.35	5.09	372,233.64
其中：账龄组合	392,205.99	100.00	19,972.35	5.09	372,233.64
低风险组合					
合计	392,205.99	100.00	19,972.35	5.09	372,233.64

(1) 组合中，按账龄组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

账龄	2025-6-30		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	6,142,551.74	307,127.59	5.00
1—2年	87,005.00	8,700.50	10.00
2—3年			
3年以上			
合计	6,229,556.74	315,828.09	0.63

续：

账龄	2024-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	384,964.99	19,248.25	5.00
1—2年	7,241.00	724.10	10.00
2—3年			
3年以上			
合计	392,205.99	19,972.35	5.09

(2) 组合中，按低风险组合评估信用风险、计提坏账准备的应收账款

组合名称	2025-6-30		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合	3,063,009.28		
合计	3,063,009.28		

续：

组合名称	2024-12-31		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
低风险组合			
合计			



3、坏账准备的情况

类别	2024-12-31	本期变动金额			2025-6-30
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	19,972.35	295,855.74			315,828.09
合计	19,972.35	295,855.74			315,828.09

续：

类别	2023-12-31	本期变动金额			2024-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	5,356.95	14,615.40			19,972.35
合计	5,356.95	14,615.40			19,972.35

(三) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账龄	2025-6-30		2024-12-31	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	746,594.92	98.83	1,147,874.07	98.88
1-2 年			13,030.00	1.12
2-3 年	8,830.00	1.17		
3 年以上				
合计	755,424.92	100.00	1,160,904.07	100.00

(四) 其他应收款

按项目列示：

款项性质	2025-6-30	2024-12-31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	69,393,429.72	66,964,668.71
合计	69,393,429.72	66,964,668.71

其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	2025-6-30	2024-12-31
1 年以内 (含 1 年)	7,425,636.57	67,390,187.36
1—2 年	62,397,457.31	1,600.00
2—3 年	1,600.00	
3 年以上		
其他应收款账面余额合计	69,824,693.88	67,391,787.36



账龄	2025-6-30	2024-12-31
减：坏账准备	431,264.16	427,118.65
其他应收款账面价值合计	69,393,429.72	66,964,668.71

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	2025-6-30	2024-12-31
往来款	69,362,769.33	66,969,105.70
押金及保证金	1,600.00	1,600.00
代垫款项		757.11
零星借支	40,000.00	
其他	420,324.55	420,324.55
合计	69,824,693.88	67,391,787.36

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	6,794.10		420,324.55	427,118.65
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	4,145.51			4,145.51
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025 年 6 月 30 日余额	10,939.61		420,324.55	431,264.16

续：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额	17,522.42	-	-	17,522.42



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额在本期	17,522.42	-	-	17,522.42
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	3,416.68	-	420,324.55	423,741.23
本期转回	14,145.00	-	-	14,145.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	6,794.10		420,324.55	427,118.65

(4) 坏账准备的情况

类别	2024-12-31	本期变动金额			2025-6-30
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	427,118.65	4,145.51			431,264.16
合计	427,118.65	4,145.51			431,264.16

续：

类别	2023-12-31	本期变动金额			2024-12-31
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	17,522.42	423,741.23	14,145.00		427,118.65
合计	17,522.42	423,741.23	14,145.00		427,118.65

(五) 存货
1、存货分类列示

项目	2025-6-30			2024-12-31		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本						
开发产品	62,065,023.70		62,065,023.70	62,065,023.70		62,065,023.70
物料用品						
合计	62,065,023.70		62,065,023.70	62,065,023.70		62,065,023.70

(六) 其他流动资产



项目	2025-6-30	2024-12-31
预交增值税	7,141.68	7162.62
合计	7,141.68	7,162.62



(七) 其他权益工具投资

项目	2024-12-31	本期增减变动					2025-6-30	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
天津银行股份有限公司	2,798,240.81			948,701.66			3,746,942.47		2,946,942.47		基于战略目的长期持有
合计	2,798,240.81			948,701.66			3,746,942.47		2,946,942.47		

续：

项目	2023-12-31	本期增减变动					2024-12-31	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他					
天津银行股份有限公司	800,000.00			1,998,240.81			2,798,240.81		1,998,240.81		基于战略目的长期持有
合计	800,000.00			1,998,240.81			2,798,240.81		1,998,240.81		



(八) 投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2024 年 12 月 31 日账面余额	92,518,116.29			92,518,116.29
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	66,666.67			66,666.67
(1) 处置	66,666.67			66,666.67
(2) 其他转出				
4. 2025 年 6 月 30 日账面余额	92,451,449.62			92,451,449.62
二、累计折旧和累计摊销				
1. 2024 年 12 月 31 日账面余额	55,296,565.59			55,296,565.59
2.本期增加金额	1,554,594.38			1,554,594.38
(1) 计提或摊销	1,554,594.38			1,554,594.38
(2) 其他转入				
3.本期减少金额	7,697.92			7,697.92
(1) 处置	7,697.92			7,697.92
(2) 其他转出				
4. 2025 年 6 月 30 日账面余额	56,843,462.05			56,843,462.05
三、减值准备				
1. 2024 年 12 月 31 日账面余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 2025 年 6 月 30 日账面余额				
四、账面价值				
1.2025 年 6 月 30 日账面价值	35,607,987.57			35,607,987.57
2. 2024 年 12 月 31 日账面价值	37,221,550.70			37,221,550.70



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2023 年 12 月 31 日账面余额	92,556,211.53			92,556,211.53
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	38,095.24			38,095.24
(1) 处置	38,095.24			38,095.24
(2) 其他转出				
4. 2024 年 12 月 31 日账面余额	92,518,116.29			92,518,116.29
二、累计折旧和累计摊销				
1.2023 年 12 月 31 日账面余额	52,188,011.71			52,188,011.71
2.本期增加金额	3,112,363.16			3,112,363.16
(1) 计提或摊销	3,112,363.16			3,112,363.16
(2) 其他转入				
3.本期减少金额	3,809.28			3,809.28
(1) 处置	3,809.28			3,809.28
(2) 其他转出				
4. 2024 年 12 月 31 日账面余额	55,296,565.59			55,296,565.59
三、减值准备				
1.2023 年 12 月 31 日账面余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 2024 年 12 月 31 日账面余额				
四、账面价值				
1. 2024 年 12 月 31 日账面余额	37,221,550.70			37,221,550.70
2. 2023 年 12 月 31 日账面余额	40,368,199.82			40,368,199.82

(九) 固定资产

按项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	243,531.35	237,999.36



项目	期末余额	期初余额
固定资产清理		
合计	243,531.35	237,999.36

1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1. 2024 年 12 月 31 日 账面余额			354,991.96	1,502,610.77	1,857,602.73
2. 本期增加金额				33,522.13	33,522.13
（1）购置				33,522.13	33,522.13
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3. 本期减少金额					
（1）处置或报废					
（2）其他转出					
4. 2025 年 6 月 30 日 账面余额			354,991.96	1,536,132.90	1,891,124.86
二、累计折旧					
1. 2024 年 12 月 31 日 账面余额			337,479.96	1,282,123.41	1,619,603.37
2. 本期增加金额				27,990.14	27,990.14
（1）计提				27,990.14	27,990.14
3. 本期减少金额					
（1）处置或报废					
（2）其他转出					
4. 2025 年 6 月 30 日 账面余额			337,479.96	1,310,113.55	1,647,593.51
三、减值准备					
1. 2024 年 12 月 31 日 账面余额					
2. 本期增加金额					
（1）计提					
3. 本期减少金额					
（1）处置或报废					
4. 2025 年 6 月 30 日 账面余额					
四、账面价值					
1. 2025 年 6 月 30 日 账面余额			17,512.00	226,019.35	243,531.35



项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
2. 2024年12月31日 账面余额			17,512.00	220,487.36	237,999.36

续:

项目	房屋及建筑物	生产设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值:					
1. 2023年12月31日 账面余额			354,991.96	1,485,761.21	1,840,753.17
2. 本期增加金额				16,849.56	16,849.56
(1) 购置				16,849.56	16,849.56
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他转出					
4. 2024年12月31日 账面余额			354,991.96	1,502,610.77	1,857,602.73
二、累计折旧					
1. 2023年12月31日 账面余额			337,479.96	1,195,605.98	1,533,085.94
2. 本期增加金额				86,517.43	86,517.43
(1) 计提				86,517.43	86,517.43
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 其他转出					
4. 2024年12月31日 账面余额			337,479.96	1,282,123.41	1,619,603.37
三、减值准备					
1. 2023年12月31日 账面余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2024年12月31日 账面余额					
四、账面价值					
1. 2024年12月31日 账面价值			17,512.00	220,487.36	237,999.36
2. 2023年12月31日 账面价值			17,512.00	290,155.23	307,667.23



2、暂时闲置的固定资产情况

截至2025年6月30日，本公司无闲置的固定资产。

3、通过经营租赁租出的固定资产

截至 2025 年 6 月 30 日，本公司无经营租出的固定资产。

(十) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项目	2025-6-30		2024-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	319,039.96	79,760.00	20,907.35	5,226.82
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
合计	319,039.96	79,760.00	20,907.35	5,226.82

2、未确认递延所得税资产明细

项目	2025-6-30	2024-12-31
可抵扣亏损	289,080,875.68	101,890,841.80
可抵扣暂时性差异	32,893.09	6,329.50
合计	289,113,768.77	101,897,171.30

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

项目	2025-6-30	2024-12-31	备注
2026 年度		2,415,985.77	
2027 年度	34,765,199.28	34,765,199.28	
2028 年度	47,955,860.40	47,955,860.40	
2029 年度	25,132,882.36	16,753,796.35	
2030 年度	181,226,933.64		
合计	289,080,875.68	101,890,841.80	

(十一) 所有权或使用权受限资产

项目	2025-6-30				2024-12-31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,304,850.44	1,304,850.44	其他	司法诉讼冻结及其他	91,084,538.36	91,084,538.36	其他	司法诉讼冻结及定期存款质押



项目	2025-6-30				2024-12-31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
存货	51,239,841.16	51,239,841.16	抵押	用于抵押贷款	51,239,841.16	51,239,841.16	抵押	用于抵押贷款
投资性房地产	14,051,457.69	14,051,457.69	抵押	用于抵押贷款	14,576,136.09	14,576,136.09	抵押	用于抵押贷款
合计	66,596,149.29	66,596,149.29			156,900,515.61	156,900,515.61		

(十二) 应付账款

1、应付账款列示

项目	2025-6-30	2024-12-31
1年以内（含1年）	11,088,326.62	14,403,694.12
1-2年（含2年）	8,712,574.83	4,355,794.50
2-3年（含3年）	2,323,119.85	1,103,487.40
3年以上	685,736.71	249,211.21
合计	22,809,758.01	20,112,187.23

(十三) 合同负债

1、合同负债情况

项目	2025-6-30	2024-12-31
房屋销售款		
车位销售款		
物业管理费	11,659,868.59	13,959,682.78
其他		
减：计入其他非流动负债的合同负债		
合计	11,659,868.59	13,959,682.78

(十四) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
一、短期薪酬	506,857.63	7,498,064.35	7,486,632.61	518,289.37
二、离职后福利-设定提存计划		991,339.56	991,339.56	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	506,857.63	8,489,403.91	8,477,972.17	518,289.37

续：

项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
一、短期薪酬	469,605.22	18,018,522.07	17,981,269.66	506,857.63



项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
二、离职后福利-设定提存计划		1,319,246.78	1,319,246.78	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	469,605.22	19,337,768.85	19,300,516.44	506,857.63

2、短期薪酬列示

项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
一、工资、奖金、津贴和补贴		5,677,859.21	5,677,859.21	
二、职工福利费		590,500.00	590,500.00	
三、社会保险费		522,710.78	522,710.78	
其中：医疗保险费		480,647.52	480,647.52	
工伤保险费		12,018.74	12,018.74	
生育保险费		30,044.52	30,044.52	
四、住房公积金	448,803.00	578,530.50	565,006.50	462,327.00
五、工会经费和职工教育经费	58,054.63	128,463.86	130,556.12	55,962.37
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、职工福利及奖励基金				
合计	506,857.63	7,498,064.35	7,486,632.61	518,289.37

续：

项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴		13,012,931.29	13,012,931.29	
二、职工福利费		1,398,110.32	1,398,110.32	
三、社会保险费		1,223,464.46	1,223,464.46	
其中：医疗保险费		1,127,466.28	1,127,466.28	
工伤保险费		27,392.21	27,392.21	
生育保险费		68,605.97	68,605.97	
四、住房公积金	414,990.00	2,099,985.00	2,066,172.00	448,803.00
五、工会经费和职工教育经费	54,615.22	284,031.00	280,591.59	58,054.63
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	469,605.22	18,018,522.07	17,981,269.66	506,857.63

3、设定提存计划列示

项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
1、基本养老保险		961,295.04	961,295.04	
2、失业保险费		30,044.52	30,044.52	



项目	2024-12-31	本期增加	本期减少	2025-6-30
3、企业年金缴费				
合计		991,339.56	991,339.56	

续：

项目	2023-12-31	本期增加	本期减少	2024-12-31
1、基本养老保险		1,279,265.28	1,279,265.28	
2、失业保险费		39,981.50	39,981.50	
3、企业年金缴费				
合计		1,319,246.78	1,319,246.78	

（十五）应交税费

项目	2025-6-30	2024-12-31
增值税	39,097.00	364,350.11
个人所得税	2,525.43	2,634.68
城市维护建设税	2,736.79	25,504.50
教育费附加	1,172.91	10,930.50
地方教育费附加	781.94	7,287.00
其他	54.72	6,678.32
合计	46,368.79	417,385.11

（十六）其他应付款

1、项目列示

项目	2025-6-30	2024-12-31
应付利息		
应付股利	26,509,238.79	26,549,143.38
其他应付款	23,153,135.90	112,468,330.73
合计	49,662,374.69	139,017,474.11

2、应付股利分类列示

项目	2025-6-30	2024-12-31
普通股股利	26,509,238.79	26,549,143.38
应付其他股东股利		
合计	26,509,238.79	26,549,143.38

3、其他应付款

（1）按款项性质列示

项目	2025-6-30	2024-12-31
往来款	2,109,493.49	3,831,517.30
代收代垫款项	141,320.50	119,486.50



项目	2025-6-30	2024-12-31
押金及保证金	5,299,424.60	5,500,492.50
其他	15,602,897.31	103,016,834.43
合计	23,153,135.90	112,468,330.73

(十七) 营业收入和营业成本

项目	2025 年 1-6 月		2024 年 1-12 月	
	收入	成本	收入	成本
营业收入	38,151,105.56	32,398,097.55	70,932,533.62	64,773,689.63
合计	38,151,105.56	32,398,097.55	70,932,533.62	64,773,689.63

(十八) 税金及附加

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
城市维护建设税	79,213.54	154,682.78
教育费附加	33,948.66	66,292.62
地方教育费附加	22,632.45	44,195.07
房产税	695,321.73	1,606,230.52
土地使用税	22,816.40	44,031.13
车船税	325.00	700.00
印花税	301.96	6,819.80
合计	854,559.74	1,922,951.92

(十九) 销售费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
广告及业务宣传费	26,369.70	74,882.11
折旧费用	27,372.32	85,281.79
办公费	916,203.25	2,490,738.79
合计	969,945.27	2,650,902.69

(二十) 管理费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
职工薪酬	1,745,838.63	6,682,172.23
办公费	195,989.44	689,849.71
市内交通费及差旅费	12,169.49	20,795.49
董事会会费	160,000.00	320,000.00
折旧费用及摊销费用	617.82	1,235.64
修理费	2,164.16	5,384.05
财产保险费	1,904.20	3,858.84



项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
审计咨询费	147,766.79	208,156.60
其他		143,766.22
合计	2,266,450.53	8,075,218.78

(二十一) 财务费用

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
利息支出		
减：利息收入	2,693.75	5,837.22
手续费支出	40,980.46	96,700.39
贷款相关费用		
合计	38,286.71	90,863.17

(二十二) 其他收益

按性质分类	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
债务重组收益		
进项税额加计抵减		
扣缴税款手续费	347.29	252.16
合计	347.29	252.16

(二十三) 投资收益

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	227,127.67	199,234.80
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债务重组收益		
合计	227,127.67	199,234.80

(二十四) 信用减值损失



项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
应收账款坏账损失	-295,855.74	-14,615.40
其他应收款坏账损失	-4,145.50	-409,596.23
其他非流动资产减值损失		
合计	-300,001.24	-424,211.63

（二十五）营业外收入

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
与企业日常活动无关的政府补助		
违约金		
盘盈利得		
其他	1,000.00	
合计	1,000.00	

（二十六）营业外支出

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
非流动资产毁损报废损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
违约金		
罚没支出		10,000.00
盘亏损失		
其他支出	50,807.14	251,419.37
合计	50,807.14	261,419.37

（二十七）所得税费用

1、所得税费用表

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
当期所得税费用		
递延所得税费用	-74,533.18	-117.60
合计	-74,533.18	-117.60

2、会计利润与所得税费用调整过程



项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
利润总额	1,501,432.34	-7,067,236.61
按法定/适用税率计算的所得税费用	375,358.09	-1,766,809.15
子公司适用不同税率的影响		-
调整以前期间所得税的影响		2,838.81
非应税收入的影响		-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响		1,912.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或亏损的影响		-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-375,358.09	1,761,940.73
本期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响本期发生额	-74,533.18	-
内部交易抵销增加当期费用		
所得税费用	-74,533.18	-117.60

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

报告期内，本公司未发生非同一控制下的企业合并。

（二）同一控制下的企业合并

报告期内，本公司未发生同一控制下的企业合并。

（三）反向购买

报告期内，本公司未发生反向购买。

（四）处置子公司

报告期内，本公司未发生处置子公司。

八、在其他主体中的权益

（一）保留子公司中的信息

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
天津市华升物业管理有限公司	天津市	2,000.00	天津市	物业管理	100.00		设立

九、公允价值的披露

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	2025 年 12 月 31 日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				



项目	2025 年 12 月 31 日公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
(一) 交易性金融资产				
1、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2、指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资	3,796,942.47			3,796,942.47
(四) 其他非流动金融资产				
(五) 投资性房地产				
1、出租用的土地使用权				
2、出租的建筑物				
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
(六) 生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	3,796,942.47			3,796,942.47
(七) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(八) 指定为已公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

续：



项目	2024 年 12 月 31 日公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1、以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2、指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资	2,798,240.81			2,798,240.81
（四）其他非流动金融资产				
（五）投资性房地产				
1、出租用的土地使用权				
2、出租的建筑物				
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
（六）生物资产				
1、消耗性生物资产				
2、生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	2,798,240.81			2,798,240.81
（七）交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
（八）指定为已公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

十、关联方及关联交易



（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
天津国有资本投资运营有限公司	天津市	以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。	19,160,755,200.00	17.20	17.20

注：本公司最终控制人为天津市国有资产监督管理委员会。

（二）备考报表的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、（一）。

（三）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
天津房地产集团有限公司	本公司持股 5%以上股东
天津市华亨房地产开发有限公司	同受相同方控制的企业
苏州华强房地产开发有限公司	同受相同方控制的企业
天津市华博房地产开发有限公司	同受相同方控制的企业
天津市华欣城市开发有限公司	同受相同方控制的企业
天津市德霖停车场有限公司	同受相同方控制的企业
天津市凯泰建材经营有限公司	同受相同方控制的企业
天津银行股份有限公司	其他
天津滨海农村商业银行股份有限公司	其他
北方国际信托股份有限公司	其他

（四）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务等的关联交易

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	2025 年 1-6 月	2024 年 1-12 月
天津市华亨房地产开发有限公司	物业费	443,843.01	382,199.04
苏州华强房地产开发有限公司	物业费	3,740,114.53	3,695,319.00
天津市华博房地产开发有限公司	物业费	681,894.36	
天津市华欣城市开发有限公司	物业费	304,043.33	

2、关联租赁情况

无

3、关联托管/关联承包情况

本公司本报告期内无关联托管/关联承包情况。



4、其他关联交易

(1) 关联方资金

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
收取			
天津银行股份有限公司	银行存款利息收入	9,430.53	10,749.33
天津滨海农村商业银行股份有限公司	银行存款利息收入	2,245.53	90,000,897.00

(2) 应收、应付关联方等未结算项目情况

1、银行存款

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
银行存款	天津银行股份有限公司	9,430.53	10,749.33
银行存款	天津滨海农村商业银行股份有限公司	2,245.53	90,000,897.00

2、应收项目

项目名称	关联方	2025-6-30	
		账面余额	坏账准备
应收账款	天津市华亨房地产开发有限公司	100,000.00	
应收账款	苏州华强房地产开发有限公司	1,666,999.46	
应收账款	天津市华欣城市开发有限公司	614,115.46	
应收账款	天津市华博房地产开发有限公司	681,894.36	
其他应收款	天津津投城市开发股份有限公司（置出）	69,275,254.52	

续：

项目名称	关联方	2024-12-31	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	天津津投城市开发股份有限公司（置出）	66,774,852.60	
其他应收款	天津市德霖停车场有限公司	61,571.10	

3、应付项目

项目名称	关联方	2025-6-30	2024-12-31
其他应付款	天津市华景房地产开发有限公司	444,462.29	496,731.70
其他应付款	天津市华博房地产开发有限公司	823,570.30	823,570.30
其他应付款	天津市德霖停车场有限公司	2,638,332.29	
其他应付款	天津市凯泰建材经营有限公司	90,000,000.00	



十一、补充资料

项目	2025 年 1-6 月金额	2024 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-49,459.85	-261,167.24
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-12,364.96	
减：所得税影响额		



项目	2025 年 1-6 月金额	2024 年金额
少数股东权益影响额（税后）		
合计	-37,094.89	-261,167.24

天津津投城市开发股份有限公司
二〇二五年十月二十七日





营业执照

(副本) (10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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



名称 中事会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 张增刚

出资额 2690 万元

成立日期 2013 年 11 月 28 日

主要经营场所 北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关



2024 年 12 月 13 日

信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

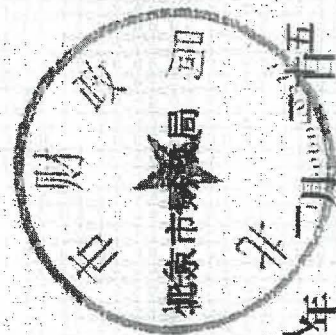
国家市场监督管理总局监制



证书序号:0000058

说明

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



发证机关:

二〇一三年

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 张增刚

主任会计师:

经营场所: 北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000168

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期: 2013年11月08日



会计师事务所证券、期货相关业务备案证明



中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

繁體 | English | 移动端 | 微博 | 微信 | 无障碍

打造一个规范、透明、开放、有活力、有韧性的资本市场

请输入关键词

首页

机构概况

新闻发布

政务信息

办事服务

互动交流

统计信息

专题专栏

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券服务机构监管 > 审计与评估机构

索引号	bm56000001/2023-00002630	分类	审计与评估机构监管对象
发布机构		发文日期	2023年02月27日
名称	从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)		
文号		主题词	

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.12.31)

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至 2022. 12. 31)

会计师事务所名称	通讯地址	联系电话
致同会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层	010-86665218
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	杭州市上城区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 601 室	0571-88879063
中京国瑞 (武汉) 会计师事务所 (普通合伙)	湖北省武汉市武昌区公正路 216 号平安金融科技大厦 11 楼	027-87318882
中勤万信会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区西直门外大街 112 号 10 层	010-68360123
中瑞诚会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 31 号 5 层 512A	010-62267688
中审华会计师事务所 (特殊普通合伙)	天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层	022-88238268-8239
中审亚太会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2206	010-51716767
中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层	027-86781250
中天运会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区车公庄大街 9 号院五栋大楼 B1 座 1 七、八层	010-88395676
中喜会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市东城区崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层	010-67088759
中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24	0311-85927137
中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层	010-51423818
中证天通会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区西直门北大街甲 43 号 1 号楼 13 层 1316-1326	010-62212990
中准会计师事务所 (特殊普通合伙)	北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层	010-88356126
众华会计师事务所 (特殊普通合伙)	嘉定工业区沪宜路叶城路 1630 号 5 幢 1088 室	021-63525500
重庆康华会计师事务所 (特殊普通合伙)	重庆市渝北区财富大道 1 号重庆财富金融中心 39 层	023-63878405

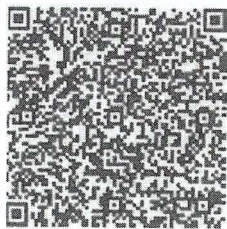




姓名 王会栓
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1964年05月14日
Date of birth
工作单位 中鸿信会计师事务所
Working unit
身份证号码 130602640514219
Identity card No.



姓名: 王会栓
证书编号: 110001700001



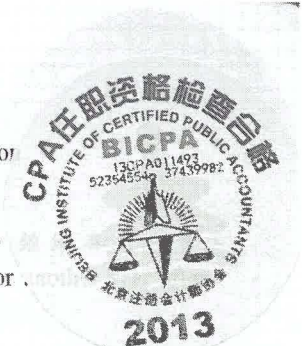
证书编号:
No. of Certificate 110001700001

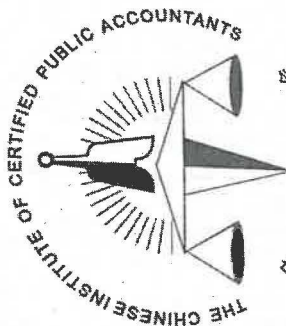
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期: 2001 年 04 月 28 日
Date of Issuance /y /m /d



this 2011 for





苏胜男

姓名	苏胜男
性别	女
出生日期	1988-08-16
工作单位	中审华寅五洲会计师事务所(特 殊普通合伙)
身份证号码	130102198808160921



年度检验登记
Annual Renewal Registration



2022苏胜男

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年 月 日
/y /m /d

